



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE INGENIERIA

**SECRETARIA DE INVESTIGACION Y ESTUDIOS
DE POSGRADO**

**EL MARCO JURIDICO Y LA METODOLOGIA DEL
DICTAMEN VALUATORIO DENTRO DE LOS PROCESOS
JUDICIALES**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

MAESTRO EN VALUACIÓN

PRESENTA:

IRAN MORAN RODRIGUEZ

DIRECTOR:

DR. JOSE LUIS MACIAS PONCE

CODIRECTOR:

MV. MAXIMO AVILA CRUZ

Índice

Agradecimientos

Dedicatorias

INTRODUCCIÓN 1

Delimitación del tema 2

Planteamiento del problema 3

La hipótesis 3

Justificación 4

Objetivo general 5

Objetivos particulares 5

Metodología y Fundamento Teórico 6

CAPÍTULO 1 HISTORIA CRONOLÓGICA DEL MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN. LA JERARQUÍA Y RAMAS DEL DERECHO 7

1.1 México Prehispánico. 7

1.2 Época Colonial. 7

1.3 Época Independiente. 10

1.4 La Propiedad, sus características y clasificaciones 17

1.5 Clases de Bienes. 20

1.6 La Jerarquía de las Leyes. 22

1.7 Fuentes del Derecho. 24

1.8 Clasificación de las Normas en el Derecho Mexicano. 25

CAPÍTULO 2 MARCO JURÍDICO ESPECÍFICO DE LA PRUEBA PERICIAL DE VALUACIÓN, EN EL ÁMBITO DEL DERECHO POSITIVO MEXICANO Y LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA. 33

2.1 Estándares Internacionales de Valuación IVS. 33

2.2 Los USPAP Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (*Los Estándares Uniformes de la Práctica de valuación Profesional*) 40

2.3 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 42

2.4 Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla 45

2.5 Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla 48

2.6 Ley de Catastro del Estado de Puebla 52

2.7 Ley de ingresos del Municipio de Puebla, para el ejercicio fiscal 2023 56

| | |
|---|------------|
| 2.8 Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento | 57 |
| 2.9 Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla 2023 | 59 |
| 2.10 Reglamento de la ley del Registro Público de la propiedad del Estado de Puebla | 62 |
| 2.11 Norma Mexicana de Valuación | 63 |
| 2.12 Clasificación de las Ramas del Derecho | 65 |
| 2.13 Juicios o Procedimientos Judiciales en los que resulta de aplicación la prueba pericial en valuación de bienes inmuebles | 66 |
| 2.14 La prueba pericial en valuación dentro del procedimiento judicial, su importancia y trascendencia | 71 |
| CAPÍTULO 3 LA CLASIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS Y SUS DIFERENTES USOS; MÉTODOS Y FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | 76 |
| 3.1 Clasificación de los Avalúos y su Uso | 76 |
| 3.2 Avalúos fiscales: Avalúo Catastral | 78 |
| 3.3 Avalúo comercial | 84 |
| 3.4 Los tres Principales Métodos empleados en la Valuación Inmobiliaria | 85 |
| 3.5 Principales Factores de Homologación empleados en la valuación inmobiliaria | 89 |
| 3.6 Avalúo para Financiamiento y Crédito garantizado a la vivienda | 107 |
| 3.7 Avalúo para Procesos Judiciales | 110 |
| CAPÍTULO 4 CASO PRÁCTICO APLICANDO EL MANUAL PROPUESTO | 117 |
| 4.1 La ISO 9001:2000 Guía para la elaboración del Manual | 117 |
| 4.2 Caso Práctico Avalúo Judicial empleando el Manual y la Metodología propuesta | 122 |
| 4.3 Revisión de documentos, Identificación del bien a valuar, y juicio que se trata. | 122 |
| 4.4 Recepción, Cotización y aceptación de cargo, firma y entrega de cédula | 125 |
| 4.5 Inspección Ocular o de Campo en dos modalidades: En Gabinete y Físicamente | 126 |
| 4.6 Formato para recolección de datos en campo | 127 |
| 4.7 Puntos Principales a verificar datos sustanciales que identifican al predio: | 131 |
| 4.8 Avalúo presentado caso práctico | 140 |
| CONCLUSIONES | 155 |
| REFERENCIAS | 157 |
| ANEXOS | 162 |
| I Memorias de cálculo de factores y formato de campo | 162 |

Agradecimientos

La confianza plena a mi amado Jesús, el amor de María y la inspiración guiada por el Espíritu Santo hicieron que lo imposible hoy es un logro que culmina en este bellissimo trabajo.

A mi Padre Antonio Morán Balderas; Dios no encontró otro mejor ser humano Guía amorosa y un ejemplo de Vida. ¡Todo un Guerrero!

A mis Maravillosos hijos Wendolyn y Toñito mis dos soles y fuente de energía inagotable los amo profundamente.

A mi familia: Mamá, Lupita y Hermanas por estar a mi lado de forma solidaria.

En especial a mis amigos, colegas y compañeros de vida

Mtro. Oswaldo Magaña Cruz; Ing. Adrián López Carrera; Lic. Consuelo Hernández Cruz y familia, Domingo Sánchez Brenes.

Dedicatorias

Al equipo de docentes de la maestría en Valuación BUAP gran trabajo al formar profesionistas éticos y capaces en el ejercicio y mejora de la profesión.

A mi asesor M.I José Luis Macías Ponce: su Guía, insistencia y apoyo por lograr la terminación de esta tesis. Mi más sincero Agradecimiento y admiración. Su servidora y amiga por siempre.

Mtro. Máximo Ávila Cruz por su ejemplo y profesionalismo.

A mi equipo de trabajo "PSV servicios profesionales de Valuación" a los Notarios que han confiado en Mí Lic. Fco. Javier Vázquez Ovando, Lic. Rocío Tejeda Herrada y familia. Su servidora y amiga por siempre.

INTRODUCCIÓN

El tema de tesis “El marco Jurídico y La metodología del Dictamen en valuación dentro de los Procesos Judiciales” se elige en la práctica profesional al revisar expedientes que contienen la sentencia ejecutoriada, es decir el proceso judicial terminado con errores, se detecta que los datos sustanciales del predio como son: las medidas, linderos y superficie de terreno y la identidad del predio (refiriéndonos por identidad a la identificación en su ubicación del predio adjudicado) tienen errores, que debieron ser señalados y resueltos antes de girar sentencia. Según aplique el caso, los errores sustanciales se pueden detectar, marcar, incluso corregirlos oportunamente mediante la emisión del dictamen en valuación o ampliación de prueba judicial (si es necesario emitir un levantamiento topográfico) empleando el marco jurídico vigente y la metodología correcta en la emisión de la prueba encomendada.

Se considera que es función y responsabilidad del perito valuador utilizar la metodología y técnica idónea para la elaboración de los avalúos que son requeridos en los procesos judiciales, emitir el valor del inmueble totalmente sustentado con las reglas y normas de la valuación actual y en pleno conocimiento del marco legal que lo rige, así mismo el perito debe señalar oportunamente en su dictamen de valuación o ampliar la prueba judicial, cualquier variación o diferencia dentro de las áreas, medidas o linderos que pudieran existir comparando el instrumento notarial o documentos que acrediten la propiedad con lo existente en campo.

Se ha investigado que existen manuales y metodologías que dan los pasos para la elaboración de avalúos como ejemplo tenemos el manual del INDABIN que da la metodología y criterios técnicos para la elaboración de trabajos en valuación; esta institución emite y publica en el diario oficial de la federación a través de la secretaria de la Función Pública procedimientos técnicos los cuales se pueden consultar en la

En su página web. Se hace mención de estos procedimientos técnicos debido a que son un material completo y ha sido el mayor apoyo para esta investigación presentada, menciono también la Ley de Correduría Pública para la elaboración de Avalúos y el Reglamento y manual para avalúos de inmuebles objetos de Créditos garantizados a la Vivienda, manual para elaboración de avalúos catastrales... Sin embargo, en esta búsqueda exhaustiva no se ha encontrado un libro, publicación o manual específico y completo que reúna el marco jurídico y la metodología para la completa y correcta elaboración de avalúos judiciales.

Detectada esta carencia de información surge el tema de investigación de esta Tesis, cuyo propósito será dar las etapas en las que interviene el perito valuador, la responsabilidad jurídica de cada una de ellas enunciando el marco jurídico vigente para el estado de Puebla; dar la metodología para la elaboración de los dictámenes judiciales.

Una vez recopilada la metodología y presentada en un manual, se pretende tomar un caso de estudio y aplicarla para demostrar la utilidad del tema elegido.

Delimitación del tema

Se hará la investigación en los juzgados de la Ciudad de Puebla, se emplearán las leyes, códigos, reglamentos y manuales que se apliquen para este Estado. Se presenta el marco Jurídico y la metodología aplicada para la valuación en la categoría de bienes inmuebles.

Se presentará la metodología propuesta a través de un manual que recopila datos, métodos y técnicas existentes de forma enunciativa mas no limitativa. Se expondrá un caso práctico para ejemplificar y demostrar la importancia del tema de tesis.

Se pretende brindar a través del manual la herramienta idónea al valuador para realizar los pasos y técnica al momento de realizar el avalúo judicial.

Planteamiento del problema

El no emplear una metodología que de la guía y técnica completa para la elaboración de los dictámenes en valuación que son requeridos en procesos judiciales, origina no detectar a tiempo (antes de girar sentencia definitiva) errores sustanciales en los predios como: errores de medidas, linderos y áreas, falta de identidad en su ubicación y la emisión de valores no sustentados en métodos y técnicas idóneas en el ramo de la valuación de inmuebles dentro de los procesos judiciales.

Las preguntas que dan origen al tema de tesis son ¿Cómo pueden evitarse los errores de medidas, linderos y áreas en los predios antes de generar una sentencia?, ¿Existe una metodología específica y completa para realizar los avalúos judiciales? ¿Cuál es la importancia del avalúo dentro de un proceso judicial? ¿Cuál es la responsabilidad y el actuar de un perito valuador en los procesos judiciales? ¿Conocemos el marco Jurídico principal que sustenta la emisión de las pruebas judiciales en valuación para el estado de Puebla?

Al responder estas principales preguntas se plantea el tema de este trabajo, en el cual se pretende enunciar una metodología para realizar correctamente el avalúo judicial.

La hipótesis

Se revisarán las metodologías existentes contenidas en los manuales y reglamentos para elaborar avalúos de bienes inmuebles con el fin de tomar elementos importantes que sirvan de guía y fundamentos teóricos y prácticos para formar una metodología específica que apoye para realizar los avalúos judiciales.

El propósito de hacer una aportación para solucionar el problema planteado ha dado origen al planteamiento de dos hipótesis, las cuales serán desarrolladas en este trabajo de tesis:

“Si los Peritos Valuadores al realizar los avalúos judiciales emplean el marco jurídico, la metodología y técnica correcta, contenida en la Propuesta del presente Manual; podrán emitir valores sustentados y evitar errores u omisiones en los datos sustanciales de los predios antes de generar sentencia.”

Justificación

La importancia del tema de este trabajo de tesis, radica en la problemática generada cuando se dictan sentencias con información incorrecta, por no detectar a tiempo errores u omisiones, en los datos sustanciales del predio, referente a sus medidas linderos y áreas, falta de identidad en sus datos de ubicación o dar un valor sin el empleo de técnicas y metodología completa en el ramo de la valuación. Es importante que los peritos valuadores conozcan que los avalúos hacen prueba plena dentro de los juicios y forman parte sustancial de la información futura de los predios. En los juicios de usucapión o prescripción y de otorgamiento de escritura se debe tener en cuenta que la resolución de la sentencia contiene las medidas y linderos que el perito emitió o asentó en la prueba pericial. Para la usucapión la misma sentencia es la que se inscribe en el registro público no pasa por notaria; dado estas circunstancias se tomará como aplicación de casos estos dos juicios por que delimitan las medidas y linderos de los predios en el cuerpo de la sentencia. por ello se pretende que el valuador cuente con una metodología completa para rendir dictámenes dentro de este y otros tipos de juicios.

Si bien es cierto, el avalúo tiene como finalidad principal dar una opinión del valor justo del predio, a través de diferentes métodos (físico, capitalización de rentas y de mercado). Se propone que cuando se emita avalúo para juicios tenga adicional la finalidad de emitir correctamente las medidas y linderos del predio a través de

incorporar la medición del terreno como paso fundamental en su elaboración del proceso valuatorio, por las características de las sentencias que son categoría de “cosa Juzgada”

Se debe detectar a tiempo si existen errores u omisiones en los datos sustanciales de los predios para evitar que se cause sentencia con datos erróneos; y así prevenir que no se pueda escriturar o el propietario tenga que hacer rectificación de medidas y linderos generando un gasto innecesario en tiempo y dinero. Por todo lo expuesto se ha decidido la elección de este tema de tesis.

Objetivo general

Proponer una metodología y técnica completa para realizar dictámenes en valuación, requeridos en procesos judiciales, analizando el marco jurídico que la sustenta, aplicar un manual como herramienta idónea para elaborar los dictámenes en valuación.

Objetivos particulares

- Investigar y conocer la Historia cronológica del Marco Jurídico de la Valuación; La Jerarquía y Ramas del Derecho
- Exponer el Marco Jurídico específico de la prueba pericial de Valuación, en el ámbito del derecho positivo mexicano y la legislación del Estado de Puebla.
- Mencionar la Clasificación de los avalúos y sus diferentes usos
- Exponer los principales métodos de valuación y los factores de homologación que deben ser utilizados como herramienta para la emisión del avalúo.
- Elaborar un Manual que contenga el marco jurídico, la metodología y técnica a seguir en la elaboración de un dictamen de valuación para procesos judiciales.

- Presentar un ejemplo de caso práctico aplicando lo que en este trabajo de tesis y en el Manual propone.

Metodología y Fundamento Teórico

Se usará el método empírico – analítico ya que el tema de estudio surge por la práctica profesional y casos de los cuales se tuvo contacto. También será documental ya que se revisarán leyes y reglamentos que versen sobre la materia investigada.

Referente a la metodología específica de la valuación en materia de bienes inmuebles se propone utilizar los tres métodos o enfoques: De costos o físico directo; estudio de mercado y capitalización de rentas, así mismo, se propone incorporar en el avalúo la medición del terreno (empleando la técnica y herramienta idónea dependiendo el área y tipo de terreno a medir) por ser de utilidad al actor del juicio para confirmar o corregir sus linderos, medidas y área.

El tema de investigación es altamente de carácter jurídico por lo cual su fundamento teórico estará basado en la revisión del marco Jurídico integrado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las leyes, códigos y manuales que dan el sustento de la personalidad del perito y de la emisión de las pruebas en valuación en los procesos judiciales. El estudio de investigación únicamente se enfocará en los avalúos que se emplean en los juzgados; por lo cual, se revisarán las diferentes leyes de forma jerárquica que marquen sus lineamientos, tales como: Constitución Política Mexicana, Código civil para el estado de Puebla, Código de procedimientos civiles para el estado de Puebla, Leyes, Reglamentos y manuales que regulen la metodología valuatoria y la personalidad del perito.

CAPÍTULO 1 HISTORIA CRONOLÓGICA DEL MARCO JURÍDICO DE LA VALUACIÓN. LA JERARQUÍA Y RAMAS DEL DERECHO

Se presenta una investigación sobre la historia de la valuación en México y cuando se utilizan los peritos en los procesos judiciales; Cómo se van incorporando artículos en las leyes que dan su personalidad jurídica tanto del valuador como de la prueba pericial.

1.1 México Prehispánico.

Toda actividad económica se perfecciona al momento de consolidarse la actividad de la caza y la agricultura, se pasa al sedentarismo y a la búsqueda de lugares para el resguardo de la vida humana surgen las primeras viviendas se enfocan las actividades que dan la supervivencia como son la caza, la agricultura y la elaboración de armas y utensilios. Para contemplar los inicios de la valuación tenemos que remontarnos desde la fundación de la gran Tenochtitlan (18 de agosto de 1325) la cual surge por la imposición del cobro de tributos al momento de conquistar territorios, se crea un aparato administrativo fiscal, surgen las figuras de un ministro de hacienda “chihucóhuatl” y un “Hueycalpixque” equivalente a un tesorero general.

1.2 Época Colonial.

Abarca los años de 1521 A 1821. La Ciudad de México–Tenochtitlán, históricamente destruida por los conquistadores españoles en 1521. Hernán Cortés tiene la tarea de restablecer y reconstruir la ciudad en calidad de Capital del Reino de la Nueva España. En este periodo La organización política y administrativa descansa sobre el Municipio, regido por un Cabildo o Ayuntamiento, (parecido a nuestros días); se crean instituciones como Tesorerías, Diputaciones y otras figuras tributarias que aún prevalecen, Procuradurías y Mayordomías, con formas exclusivas de la Hacienda

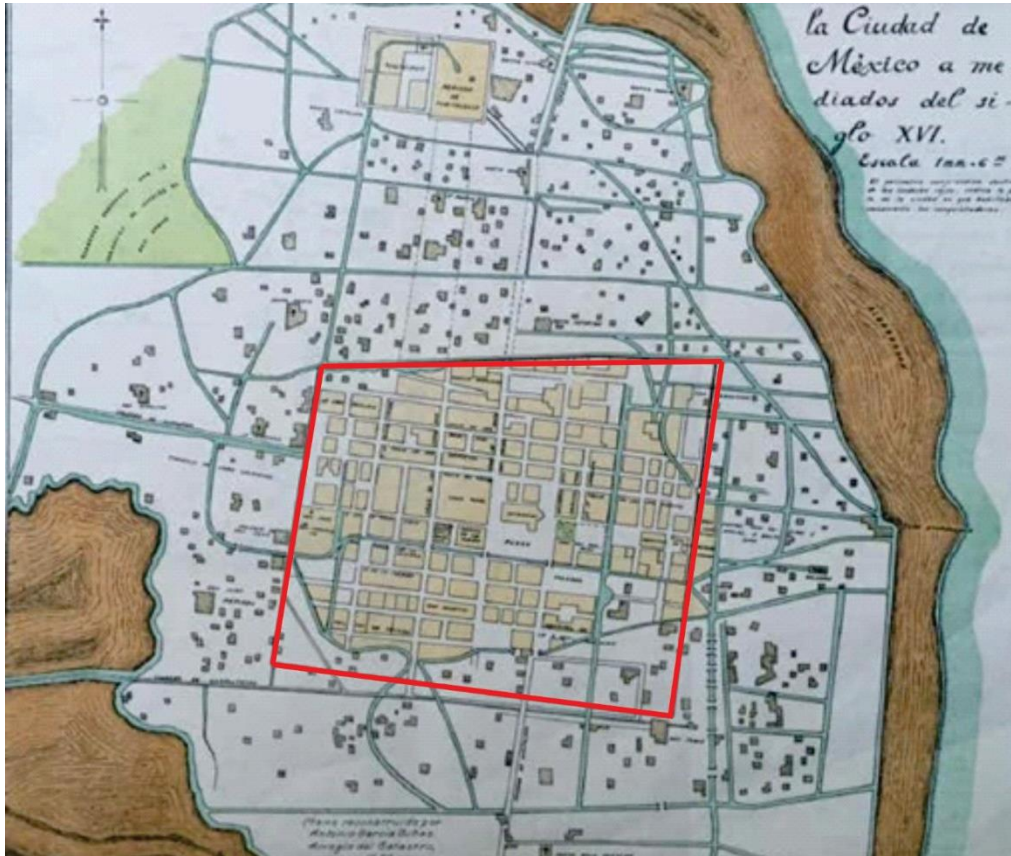
Real, Oficialía Reales, Corregimientos, Factorías, Cajas Reales. Se aplica el Real Quinto como impuesto para todas aquellas riquezas encontradas o adquiridas para dar tributo a la corona española. Aun encontramos instituciones prehispánicas supervivientes.

En el año de 1524 se da un notorio avance en materia urbana ya que el cabildo propone la limpieza y el cercado de todos los terrenos que no tuvieran construcciones. En el siglo XVII se censa la dimensión de la ciudad 8 Kilómetros cuadrados aproximadamente. Don Andrés de Concha produce los primeros avalúos catastrales estableciendo que toda la actual ciudad tiene un valor fiscal aproximadamente de \$20,000.000.00 la medida era pesos Oro. Revisamos la historia de la valuación y como se va perfeccionando esta rama al lado de la técnica de la topografía y agrimensura para poder hacer trazas bien definidas de los asentamientos urbanos y definir los límites de la capital como ciudad principal.

En esta búsqueda histórica encontramos un plano, que se muestra en la figura 1.1. Este plano data de principios del siglo XVI, el cual sirve para la emisión de lo que serían los primeros avalúos; Nótese que en el plano aparece un perímetro delimitado en rojo, dentro del cual los conquistadores dispusieron que solo podían vivir los españoles, con el objeto de resguardar este perímetro y contar con una mayor seguridad y resguardo del territorio principal. Al delimitar el cuadro principal de la ciudad “centro” seguramente se desprendieron diferentes valores para la tierra dentro y fuera del perímetro

Figura 1.1

Plano de la traza de la ciudad de México siglo XVI (Lizano 2022)



El sistema tributario en este periodo se encuentra desproporcionado, se genera el Impuesto de Alcabala: Es un impuesto que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos. Se equiparará al impuesto actual de ISR (impuesto sobre la renta) y de ISABI (impuesto de adquisición de bienes inmuebles) el impuesto de las alcabalas son impuestos a las ventas que datan del siglo XIV español, establecido en este mismo siglo en tierras americanas. Al paso de los años La Ciudad tiene que organizarse fiscalmente y perfeccionar su traza urbana que introduce los servicios de alumbrado y policía, procuran el progreso y el embellecimiento de la ciudad. El antecedente más antiguo que se localiza de un avalúo inmobiliaria data de

1607. El documento se originó por la necesidad de reparar y hacer obras hidráulicas de proteger la ciudad después de una grave inundación que sufrió la ciudad.

Al fin del Virreinato (1821), la Ciudad presenta un aspecto importante por sus grandes edificios y su Universidad. Es llamada “La Ciudad de los Palacios” y ha llegado a tener 170,000 habitantes. En este año (1821) se consuma la independencia de México 27 de septiembre estableciéndose como forma de gobierno la monarquía constitucional. (Valero 1991)

1.3 Época Independiente.

Abarca los años de 1821 a 1928. Se suprimen formas inhumanas de los procedimientos recaudatorios, se determina en las Constituciones de 1824 y 1857, la equidad y la proporcionalidad de las contribuciones, se suprimen las alcabalas. En este periodo se consuma la independencia nacional en 1821, la Ciudad de México se constituye en Capital de la República Mexicana y luego también en Capital del Distrito Federal, al crearse ésta en 1824, la organización política y administrativa continúa descansando en el Municipio, estableciéndose, además, el Gobierno del Distrito Federal, llamado Gobierno de México. En el año de 1830 se inician los primeros avalúos periciales en México y se da un valor de 100 reales la vara cuadrada, en la calle de plateros, hoy calle Francisco I. Madero en la ciudad de México. (Antuñano 2007).

El sistema tributario sigue siendo complicado, se pagan rentas, impuestos y otros ingresos municipales a parte de contribuciones directas al Gobierno del Distrito Federal y los correspondientes al Gobierno Federal, aunque Las antiguas Tesorerías, dependientes de la Administración de Rentas Municipales, subsisten junto a la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, encargadas de las contribuciones directas, llamadas, sucesivamente, Administración de Contribuciones Directas del Distrito Federal y Dirección General de Rentas del Distrito Federal. Además, se conforma un

Catastro geométrico y parcelario fundado sobre la medida y el avalúo con el objeto de repartir equitativamente el Impuesto sobre la Propiedad Raíz.

La Revolución de 1910 y su consecuencia inmediata, la Constitución de 1917, determinan el proceso del país en todas sus manifestaciones y, por lo que se refiere al sistema tributario en el Distrito Federal, sobresale una marcada tendencia a depurar y unificar la Legislación Fiscal, produciéndose, en el propio Distrito Federal, con ese objeto, sucesivamente, la Ley de Organización del Gobierno del Distrito Federal y Territorios Federales de 1917, una nueva Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal que reforma y adiciona lo anterior, de 1924, y desde luego, la Ley Orgánica del Distrito Federal y de los Territorios Federales que crea el Departamento del Distrito Federal, de 1928, con motivo de las reformas constitucionales que suprimen el Municipio en el Distrito Federal. Durante este período los servicios y las obras de carácter público en el Distrito Federal y particularmente en la Ciudad de México, ha experimentado los cambios consecuentes con las distintas alternativas políticas del país, reflejadas en los ingresos de la Hacienda Pública correspondiente.

Para 1928 la Ciudad de México presenta un aspecto definitivamente moderno, es grande, hermosa y tiene aproximadamente 1,000,000 de habitantes, se está por lo demás, en vísperas de un proceso de continuas explosiones demográficas, que hará llegar la población de la Ciudad de México, identificada con el Distrito Federal, de acuerdo a la Ley Orgánica del Distrito Federal del 29 de diciembre de 1970 a más de 8,000,000 de habitantes, con una extensión y belleza que la coloca entre las primeras ciudades del mundo.

1823 -1824 años del Virreinato. se fijan impuestos sobre la posesión del suelo. Se acuerda una contribución territorial a la que se le denomina contingente. Esta figura fiscal se calcula para cada entidad de acuerdo a su riqueza. (Castañeda 2001)

18 de noviembre de 1824. se constituye oficialmente la ciudad de México como residencia de los poderes, creándose el distrito federal con centro en la plaza mayor

lo que sienta las bases para establecer una política de control catastral de inmuebles con fines tributarios.

1886 secretaría de Hacienda pública la primera ley de catastro para el DF

23 de diciembre de 1896. se publicó en el diario oficial la primera ley de catastro del Distrito federal, estableciendo la creación de un catastro geométrico y parcelario, con un sistema de avalúos por clases y tarifas.

1899 secretaría de Hacienda publica el reglamento de catastro en el D.F

18 de diciembre de 1902. el congreso de la unión expidió la primera ley sobre clasificación y régimen de los bienes inmuebles federales que enfocó la actividad catastral a la elaboración de planos, avalúos e inventario de todos los bienes y que constituye el primer antecedente de la ley general de bienes Nacionales.

1905 la dirección General del Catastro dictamina las instrucciones para las operaciones topográficas, mismas que para el levantamiento y medidas de las parcelas pidiendo cuatro puntos más notables del terreno.

Ahora bien, la presente reseña histórica comprende en forma concreta, los acontecimientos más destacados de la Tesorería del Distrito Federal de 1929 al año de 2001. En los párrafos siguientes se da el año del surgimiento de leyes y reglamentos fiscales que intervienen en la normatividad de la valuación.

1917 a 1929 : Siendo presidente Venustiano Carranza Tesorería del D.F Ley de hacienda en el D,F se dan las bases para el impuesto predial; se da la ley Bancaria y se crea la comisión Nacional Bancaria; la institución de Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obra Pública, es la asignada de otorgar créditos a gobiernos de estados y municipios para la ejecución de obras públicas; surge el departamento de tesorería del distrito federal, recauda y administra los ingresos de la hacienda pública del Distrito federal, actualmente identificada como ciudad de México. El 31 de diciembre de 1928,

entra en vigor una mejor administración y distribución de los gastos públicos para que se aprovecharan eficazmente en el Distrito Federal.

30 de agosto de 1929. Ley de Hacienda del Departamento del DF. Esta ley surge con el propósito de corregir las irregularidades representadas por la heterogénea y difícil situación fiscal, surge por la necesidad de hacer sentir en una forma palpable y benéfica las reformas del artículo 73 Constitucional que crearon el Departamento del Distrito Federal de 30 de agosto de 1929, entra en vigor a partir del 1° de enero de 1930.

1935 a 1954. Secretaría de Hacienda y Crédito Público disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las compañías de seguros. Surge la Comisión Nacional Bancaria Revisión de los avalúos formulados por las hipotecas. El Departamento del Distrito Federal emite Decreto que congela rentas en viviendas; Entra en Vigor la nueva ley de Hacienda del departamento del Distrito federal vigente hasta la actualidad. El 31 de diciembre de 1941, se expidió la nueva Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, representando en realidad, una mayor superación en el campo administrativo fiscal: fue una ley realista, es decir, ajustada a las condiciones sociales y económicas del Distrito Federal; tuvo una base constructiva tendiente al ideal constitucional de la equidad y proporcionalidad; estableció una garantía fundamental en el sentido de que ningún gravamen pudiera recaudarse si no estaba previsto por la Ley de Ingresos anual o por una Ley posterior. Para el año de 1944 la Secretaria de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa: publica la ley general de Bienes Nacionales que faculta para valorar bienes nacionales. Sánchez Juárez (1986)

A través de la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa se publica el primer reglamento CABIN (Comisión de Avalúos y Bien Nacionales) e integración del cuerpo colegiado tripartita. En el año de 1953 Se modifica el título II de la Ley de Hacienda Correspondiente al impuesto predial y se crea formalmente el catastro del Distrito Federal con una doble finalidad: fiscal y estadística; la Ley del

Impuesto Predial del Distrito Federal, ordenada por Decreto del 30 de diciembre de 1948, que de acuerdo con las nuevas reformas la propiedad de los predios y la posesión de los mismos sujetos: propietarios y poseedores con ellos se busca que el bien arroje valor catastral más aproximado al valor comercial.

De los años de 1954 a 1978. La Secretaría de Gobernación emite Ley sobre régimen de propiedad en condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas, locales. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público publica la ley de impuesto sobre la renta. Comisión Nacional Bancaria y de Seguros publica la circular #526 formato mínimo para avalúos. Tesorería del D. F publica Ultimo instructivo para valuación predios urbanos en el D.F. Se aprobaron nuevos valores catastrales para la tierra incluyendo valores unitarios por metro cuadrado para cada uno de los metros cuadrados para cada uno de los tramos de la calle que conforman las 24,136 manzanas integrantes de las 68 regiones catastrales del Distrito Federal, tomándose como referencia valores comerciales, para las construcciones. Tomando como base el costo actualizado de los materiales y mano de obra utilizados. En el primer caso, no se había llevado a cabo un estudio general de los valores de tierra desde 1961 y en el segundo caso, se substituyeron los valores vigentes desde 1964. Asimismo, se desarrolló un trabajo verdaderamente intensivo, para verificar, en el campo el monto de las rentas producidas por los inmuebles. Año de 1972 el Instituto Nacional de Antropología e Historia: Ley de Monumentos, sitios y zonas arqueológicas.

Con la finalidad de que los patronos den cumplimiento a proporcionar una vivienda digna y decorosa se crea el INFONAVIT año de 1972; La comisión nacional Bancaria y de Seguros: Circular no 671 reglas para formulación de avalúos. Año de 1976 Secretaria de Hacienda y Crédito Público: Artículo 116 ley de sociedades Mercantiles, Registro de valuadores. La Secretaría de Asentamientos Humanos y obras públicas genera el Plan Nacional de Desarrollo Urbano; Comisión Nacional Bancaria y de Seguros: circular no 674 requisitos que debe llenar las personas que practiquen avalúos para instituciones de crédito las organizaciones auxiliares.

1980 al 2002. La Tesorería del D.F. publica la gaceta oficial de nuevos criterios para la valuación catastral de predios urbanos; Comisión Nacional Bancaria y de Seguros publica la Circular 843 y 856 trata de los requisitos para refrendo de valuador y actualización de avalúos de patrimonio inmobiliario de las instituciones de crédito para expresión de sus estados financieros.

Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales: publica el nuevo reglamento de comisión, creando delegaciones regionales. La Comisión Nacional de Valores: criterios sobre la información en avalúos de activo fijo de sociedades con valores inscritos en el registro nacional de valores; La Secretaría de Hacienda y Crédito público: Art. 6 se autoriza a las sociedades nacionales de crédito, a la comisión de avalúos de bienes nacionales los corredores públicos para práctica de avalúos para efectos fiscales. Se le adiciona al artículo cuarto constitucional, el párrafo cuarto, señalando el derecho de: “toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”. En el año de **1987** a través de la Secretaría de Gobernación se publica el decreto por el que se reforma y adiciona la ley general de bienes nacionales facultando a las S.N.C (Sociedad Nacional de Crédito y/o Institución de Banca de Desarrollo) a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra y venta de propiedades de entidades de la administración pública federal. En este mismo año la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros: se publican los criterios y metodologías de valuación. El Banco de México emite la circular no 33788 reglas a la que habrán de sujetarse las S.N.C. en la formulación de avalúos; Comisión Nacional Bancaria y de Seguros: Circular no 1018 y 1201: Disposiciones generales sobre práctica de avalúos. Se emite la Ley de transparencia y de fomento a la competencia en el crédito garantizado. La presente Ley es de orden público y tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

2004 ley General de Bienes Nacionales marca el registro de peritos para esta materia y da la descripción de los bienes propiedad de la nación. Previo la creación

del nuevo órgano administrativo desconcentrado de la secretaria de la función pública que, en sustitución de la Comisión de Avalúos de bienes Nacionales, se hace cargo de las atribuciones que esta ley le confiere a dicha dependencia en materia de administración de inmuebles federales y de valuación de bienes nacionales.

2005 se publica en la Gaceta oficial del del Distrito federal el Manual de procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos

2007 - 2012 Se genera el plan nacional de desarrollo su objetivo principal mejorar la regulación que protege los derechos de propiedad enfocando esfuerzos para la modernización de los registros públicos de la propiedad y los catastros se marca la obligatoriedad de registrar públicamente las operaciones inmobiliarias. Este plan atiende a una política dictada por el ejecutivo federal

Año 2009 reformada 2016. Ley de Vivienda para el Estado de Puebla: La Cámara de Diputados aprobó y envió al Ejecutivo Federal para su promulgación el escrito del dictamen que reforma y adiciona diversos artículos a la Ley de Vivienda, en donde se establece ampliar el concepto de vivienda digna, En su Artículo 22 Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios de calidad en sus materiales y en su construcción para la prevención de desastres, así como, protección física y seguridad de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos. La vivienda no podrá establecerse en zonas de alto riesgo.

2011 programa de modernización de los catastros para vincular la información entre los catastros y el registro público marcando los siguientes objetivos principales: Promover que los Catastros sean organismos eficientes y eficaces, en la administración y valuación del inventario de los bienes inmuebles del territorio.

2012 reformas a las reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objetos de créditos garantizados a la vivienda. Publican formato y lo explican en sus partes

2014 ley de transparencia y fomento a la competencia en el crédito garantizado. expedida por la comisión nacional bancaria y de valores vigente dando conceptos y definiciones en su Artículo 3 importantes en el ramo de la valuación consultar fracción IX, X y XI en donde se menciona que el Valuador profesional es la persona que cuenta con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública y que se encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.; Controlador. Es el valuador profesional que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente a los avalúos que ésta certifique.; Unidad de Valuación. Es la persona moral que se encuentra inscrita como tal en la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de acuerdo a las disposiciones que ésta emita.

2017 9 de junio. Se publica en el Diario Oficial Federal la metodología de los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN para determinar el monto de las rentas

2021 Manual de Valuación CDMX publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México marca y actualiza los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación Inmobiliaria. Sánchez 1986

1.4 La Propiedad, sus características y clasificaciones

La Propiedad: Es un derecho real que con lleva la posesión. Legitima al propietario a través de un título de propiedad. En la legislación para el estado de Puebla, la propiedad se encuentra bien definida en el código civil en su capítulo II del artículo 984 al 999. El derecho de propiedad puede ser ejercido por una persona física

o moral. Al sujeto que la ejerce se le denomina propietario otorgándole derechos exigibles sobre bienes que pueden ser muebles o inmuebles; para este trabajo de tesis se delimita a bienes inmuebles.

Debemos reconocer que la propiedad es el conjunto de derechos y deberes que definen la relación entre las personas propietarias con respecto a la adquisición, uso o posesión y disposición sobre bienes inmuebles. La propiedad se puede transferir por varios actos jurídicos como la compraventa, donación en todas sus modalidades, y mediante actos de sucesión testamentaria o Intestamentaria que transfieren este derecho, también se puede adjudicar mediante la ejecución de un cobro o adeudo demostrando el derecho legítimo de tal acto.

La propiedad cuenta con las siguientes características:

Privilegio de uso: Se manifiesta a través del disfrute de los bienes el propietario atribuye y utiliza los beneficios de gozo y disfrute de los mismos los cuales pueden ser económicos o de posesión al habitar el bien inmueble. El propietario puede ejercer su derecho de uso cuando por el ejercicio del mismo no se dañe a terceros.

Posibilidad de Exclusión: Esta característica tiene su manifestación al ejercer el dominio y ocupación de la propiedad de forma exclusiva lo cual ejerce al propietario el beneficio de prohibir o limitar que otros entren o utilicen su inmueble a su discreción y sin autorización. Es uno de los atributos y cualidades de los bienes privados evitando que personas ajenas al ejercicio de la personalidad de propietarios puedan obtener beneficios de un bien no propio.

Transferibilidad: Es el derecho que se puede ejercer, mediante el acto jurídico idóneo que lo permita, la transferencia del derecho real de la propiedad para que entre un nuevo propietario. Representa que el dueño de una propiedad puede vender, arrendar, transferir o regalar el bien inmueble el todo, o en alguna de sus partes. Se permite crear copropiedades dentro de un título de propiedad en donde existirán más de un propietario respaldado por un título que jurídicamente respalde los derechos de propietarios en porcentajes específicos o si no se enuncia el porcentaje se interpreta en partes iguales.

- **Control y posesión de poder:** Al ejercer su derecho como propietario la persona está facultada para controlar, manipular, mejorar o invertir en su propiedad. En materia económica permite la competencia en un mercado libre buscando los mejores costos y beneficios. Referente al termino de posesión de poder, significa tener los derechos exclusivos sobre el bien limitado o enunciado a través del título de propiedad es ostentar la posesión de disponer y ostentar la exclusividad de poder absoluto sobre otras personas representando tener derechos exclusivos sobre el bien inmueble.

Propiedad Privada: Reconoce a los propietarios que pueden ser personas físicas o morales ajenas al gobierno. Ostenta la posesión de la propiedad con todos los beneficios, usos y costumbres que la premian o limitan (beneficios y obligaciones) aplicando el uso y beneficio personal. Está contenida en el término de propiedad real incluyendo la tierra, las cosas adheridas a la tierra y el desarrollo o mejora que se realice sobre la tierra, incluye a los bienes inmuebles. Podemos afirmar que la propiedad privada es el poder completo respaldado por un título jurídicamente reconocido “escritura” y con inscripción ante el registro Público de la Propiedad ante la demarcación a la que pertenezca que garantiza la propiedad de una persona sobre un bien inmueble.

Propiedad Pública: Bienes inmuebles (atendiendo a la delimitación de este trabajo de tesis) la categoría de esta propiedad es aquella que esta administrada por el gobierno o una comunidad para beneficio público o administración Pública en el ámbito del cuerpo de gobierno y las instituciones que lo forman. Ejemplo parques, hospitales públicos, baños públicos...En un término más cotidiano la propiedad pública es aquello que es de todos, dicha titularidad compartida está regulada por el Estado. Dentro de este régimen de propiedad encontramos a los terrenos ejidales.

Terrenos Ejidales: La propiedad pertenece al estado, los terrenos ejidales tienen un uso específico y son asignados a un ejidatario, pero le pertenecen al Estado. En la compra de terrenos ejidales se dará un certificado de derechos, el cual acredita a la

persona como beneficiaria para hacer uso del suelo por parte del estado, efectuándose así la sucesión de derechos ejidales. En un inicio los terrenos ejidales estaban limitados a los propósitos que la asamblea Ejidal especificaba y se otorgó en primera instancia para fines agrícolas. Al paso del tiempo esta la opción de que el ejido sea designado en terrenos de uso habitacional para que una vez que el ejidatario adquiera los derechos pueda construir y disponer sobre el uso de la tierra. La forma de adquirir un terreno ejidal es a través de la cesión de Derechos que el ejidatario al que pertenece puede hacer. Este tipo de propiedad está respaldada por la Ley Agraria, encontramos en su artículo 23 la mención que la Asamblea Ejidal tiene la capacidad para dar la autorización a que los ejidatarios tengan el dominio total sobre sus parcelas, así como la delimitación, la asignación y el destino de las mismas dando la posibilidad a que el régimen ejidal pase a ser propiedad privada a través de programas de regularización y tenencia de la tierra promovidos por el Estado y su Gobierno.

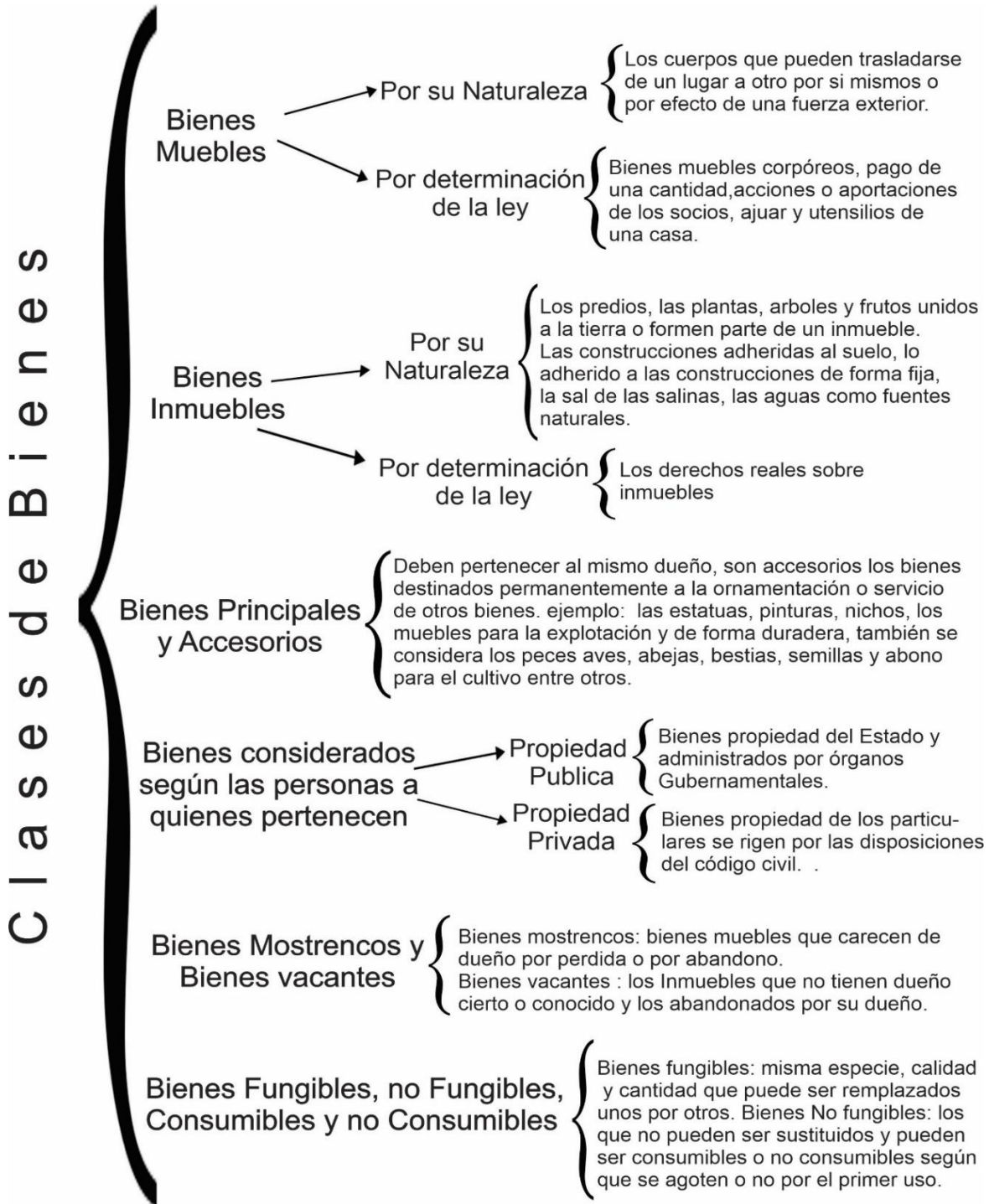
1.5 Clases de Bienes.

Este apartado atiende a la delimitación del tema de tesis, la investigación desarrollada en el presente trabajo versa y aplica únicamente sobre bienes Inmuebles (delimitación del tema), sin embargo, es importante conocer las diferentes clases de Bienes para lo cual se remite su consulta al Código Civil de Puebla en su capítulo II donde se trata y se describe las diferentes clases de Bienes encontrándose a detalle éstas en sus artículo 945 al 983 de esta fuente solo se resumirá las clases de bienes encontrados:

En la figura 1.2 Se genera el cuadro sinóptico para resumir de forma esquemática como se clasifican los bienes.

Figura 1.2

Clases de Bienes Código Civil para el Estado de Puebla (2023) creación propia



El bien inmueble presenta características específicas encontrando la ubicación física y exacta, la física está delimitada por los linderos del predio encontrados en señalamiento y delimitación física sobre la tierra (bardas o mojoneras o elementos que marquen sus linderos limitantes) cuenta con un espacio específico que no puede ser desplazado. Precisamente su nombre proviene del latín immobilis que significa inamovible encontramos en la categoría de bienes inmuebles a los predios, las plantas fijas o unidas a la tierra, y las construcciones adheridas al suelo o fijas entre edificaciones construidas.

En termino de ubicación exacta encontramos la denominación para identificar el predio de los demás colindantes; se detalla en su título de propiedad, boleta predial al dar la denominación de ubicación y específicamente con la asignación del alineamiento y número Oficial; Documento idóneo expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio al que pertenece el Inmueble dando calle o vialidad, número Oficial del predio, y colonia o fraccionamiento al que pertenece.

En esta investigación respetaremos la jerarquía de las leyes; su contenido es enunciar de manera breve las principales leyes, códigos, y manuales dando la fuente y los artículos de la misma donde se podrá ampliar su revisión. Pretendemos análisis de forma breve, mas no limitativa los artículos que fundamentan y dan el marco jurídico al profesionista “valuador” y las bases y reglas que deben seguir al momento de emitir los dictámenes de valuación sobre todo en el tema de lo jurídico.

1.6 La Jerarquía de las Leyes.

La jerarquía de las leyes en su marco legal esta enunciada en el artículo 133 de la Constitución Política Mexicana; enuncia: Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Las leyes o las reglas socialmente obligatorias, impuestas por las autoridades que ejercen el gobierno de un

estado a través de los órganos legislativos correspondientes, son muchas, y emanadas de varios de estos órganos competentes para dictarlas. Todas ellas deben ser respetadas, pero pueden existir casos en que exista contradicciones entre las normas, y para ello, debe atenderse a su orden de importancia, que les otorga una jerarquía.

En los países que tienen un régimen federal, como lo es México, conviven las legislaciones de las distintas provincias y estados con las que se dictan para toda la nación. En Estados Unidos, los estados son independientes, por eso sus constituciones pueden contener normas que no coincidan entre sí. Por ejemplo, un estado puede autorizar la pena de muerte y otro no. En México, el primer lugar lo ocupa su Constitución Política Federal bien llamada la Carta Magna; Luego vienen los Tratados Internacionales, y en menor rango, las leyes tanto federales como locales.

Para poder efectuar un análisis completo sobre el marco jurídico de la prueba pericial en valuación, surge la necesidad, primeramente, de describir cómo se encuentra constituido nuestro sistema jurídico en México, y de manera concreta en el estado de Puebla; como el ámbito espacial específico en el que resultará de aplicación práctica directamente el presente trabajo. Posteriormente, describir el fundamento legal de **la prueba** como requisito indispensable de todo procedimiento judicial, así como la ubicación concreta de la prueba pericial en valuación, como elemento indispensable y trascendente en todo proceso legal en el que resulte necesario delimitar de manera clara y precisa la plena identificación de bienes inmuebles, así como la necesidad de establecer de manera formal y bien estructurada todos y cada uno de los elementos que deben integrar un dictamen pericial en valuación, esto a efecto de cumplir con su finalidad, tanto de ilustrar a la autoridad judicial, pero sobre todo; de servir de instrumento profesional para brindar plena certeza jurídica a las partes intervinientes en un juicio y a las instituciones del estado.

El derecho positivo mexicano como conjunto de normas jurídicas vigentes, de observancia obligatoria en un lugar y tiempo determinado, y creadas conforme al proceso legislativo vigente en nuestro país, tienen diversas fuentes a saber:

1.7 Fuentes del Derecho.

- A) Históricas: Son los documentos que contienen los antecedentes de la forma en que ha evolucionado el derecho a través del tiempo, a fin de analizar la realidad histórica y necesidad normativa de diversas sociedades en un momento determinado.
- B) Reales: Son los sucesos o acontecimientos que dan origen al nacimiento de una norma.
- C) Formales: Son los procesos de creación de la norma jurídica

Fuentes Formales:

- A) La ley: Son las normas emitidas por el poder legislativo, y sancionadas por el poder ejecutivo, que al ser aprobadas y entrar en vigencia, resultan de observancia obligatoria para autoridades y justiciables.
- B) Jurisprudencia: Al ser el derecho como conjunto de normas de naturaleza dinámica y abstracta, resulta imposible que la norma abarque la multiplicidad de posibilidades o necesidades normativas de la sociedad; por lo que, cuando la ley de alguna forma no alcanza para contemplar una situación determinada, nueva o extraordinaria; la Suprema Corte de Justicia de la Nación emite criterios rectores para normar el actuar del Poder Judicial, esto a través de tesis, y cuando se emiten cinco tesis en el mismo sentido y ninguna en contra en circunstancias análogas, se sienta Jurisprudencia, es decir se emite un criterio que deberá aplicarse por la autoridad en casos análogos, y la cual resulta de observancia obligatoria.
- C) Costumbre: Como fuente del derecho, la costumbre, se refiere a los usos y costumbres como hechos repetidos y constantes en una población determinada, que, al ser aceptados por esta, adquieren fuerza de ley, siempre y cuando no sean contrarios a derecho.

- D) Doctrina: Es la literatura realizada por expertos en derecho sobre la validez real o intrínseca de la norma, a fin de aclarar situaciones o circunstancias jurídicas controversiales desde un análisis lógico jurídico y a través de la experiencia y la sana crítica.
- E) Principios generales del derecho: Contienen valores universales reconocidos por los juristas, y que revelan valores y modelos de conducta inter partes y que aunque no emanan de un órgano legislativo, son de observancia universal al velar por los principios de libertad, igualdad, equidad, dignidad, justicia y bien común.

1.8 Clasificación de las Normas en el Derecho Mexicano.

Las leyes y normas en nuestro sistema jurídico mexicano pueden clasificarse desde muy diversos criterios como son:

- a) Desde el sistema al que pertenecen.
- b) Desde su fuente.
- c) Desde su ámbito espacial de validez
- d) Desde su ámbito temporal de validez
- e) Desde su ámbito personal de validez
- f) Desde el punto de vista de su jerarquía, sanciones y cualidad

Todo precepto de derecho pertenece a un sistema normativo, tal pertenencia depende de la posibilidad de referir directa o indirectamente la norma en cuestión a otra de superior jerarquía, en nuestro derecho positivo todos los preceptos legales se hayan subordinados a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El orden de importancia o jerarquía de las leyes varía en relación a la materia en que se aplica; sin embargo, sin importar cuál sea la materia, **siempre se considera**

a la Constitución como la madre de todas las leyes, ya que de ésta emanan los ordenamientos para regular la conducta de los individuos en nuestro País.

El ámbito espacial de validez de una norma; según Kelsen, puede darse desde cuatro puntos a saber: espacial; que es la porción del espacio o territorio donde un precepto es aplicable, el temporal; que está constituido por un lapso de la vigencia de su aplicación, el material; por la materia que regula o el área del derecho que regula y el personal; por los sujetos en quienes se aplica.

La clasificación de la norma jurídica puede darse desde el punto de vista desde su jerarquía en razón de su nexos o de supra o subordinación y la ordenación escalonada que fundamenta la validez de cada norma, en este sentido la pirámide de Kelsen es una representación gráfica de la estructura jerárquica de las normas legales en un sistema jurídico, en el sistema jurídico mexicano se establece de la siguiente forma como se muestra en la figura 1.3. Esta pirámide muestra la Jerarquía de las leyes y se ha adaptado y complementado para el Estado de Puebla.

Figura 1.3

Pirámide que muestra la jerarquía del sistema Jurídico Mexicano aplicado al Estado de Puebla (adaptación propia)

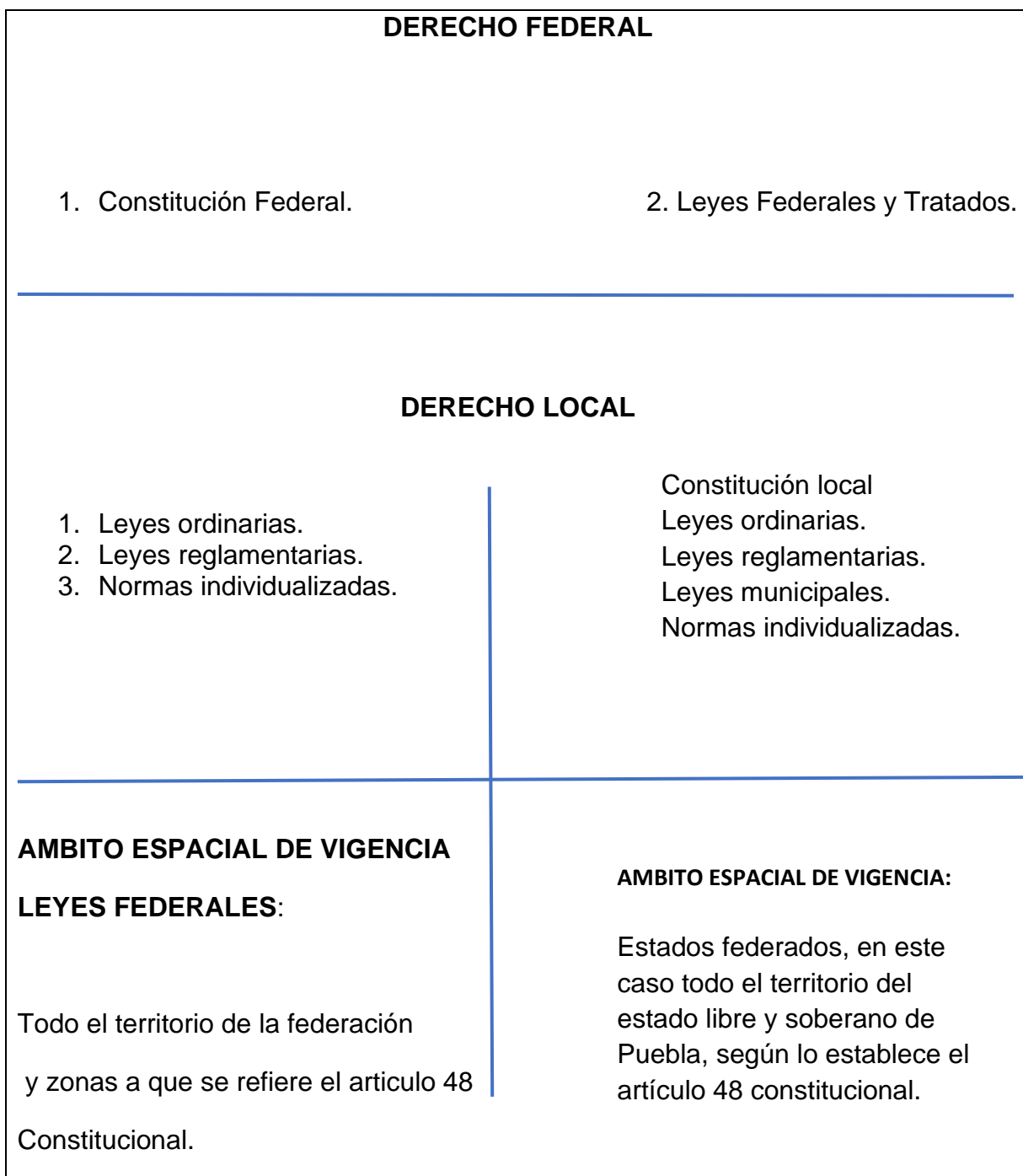


Según lo que establece el contenido del artículo 40 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: “Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una república representativa, democrática, federal, compuesta por estados libres y soberanos, en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una federación establecida según los principios de esta Ley fundamental” y el artículo siguiente dispone: “ el pueblo ejerce su soberanía por medio de los poderes de la unión, en los casos de la competencia de estos y por los estados en lo que toca a sus regímenes interiores en los términos establecidos en la constitución federal y las particulares de los estados, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del pacto federal”.

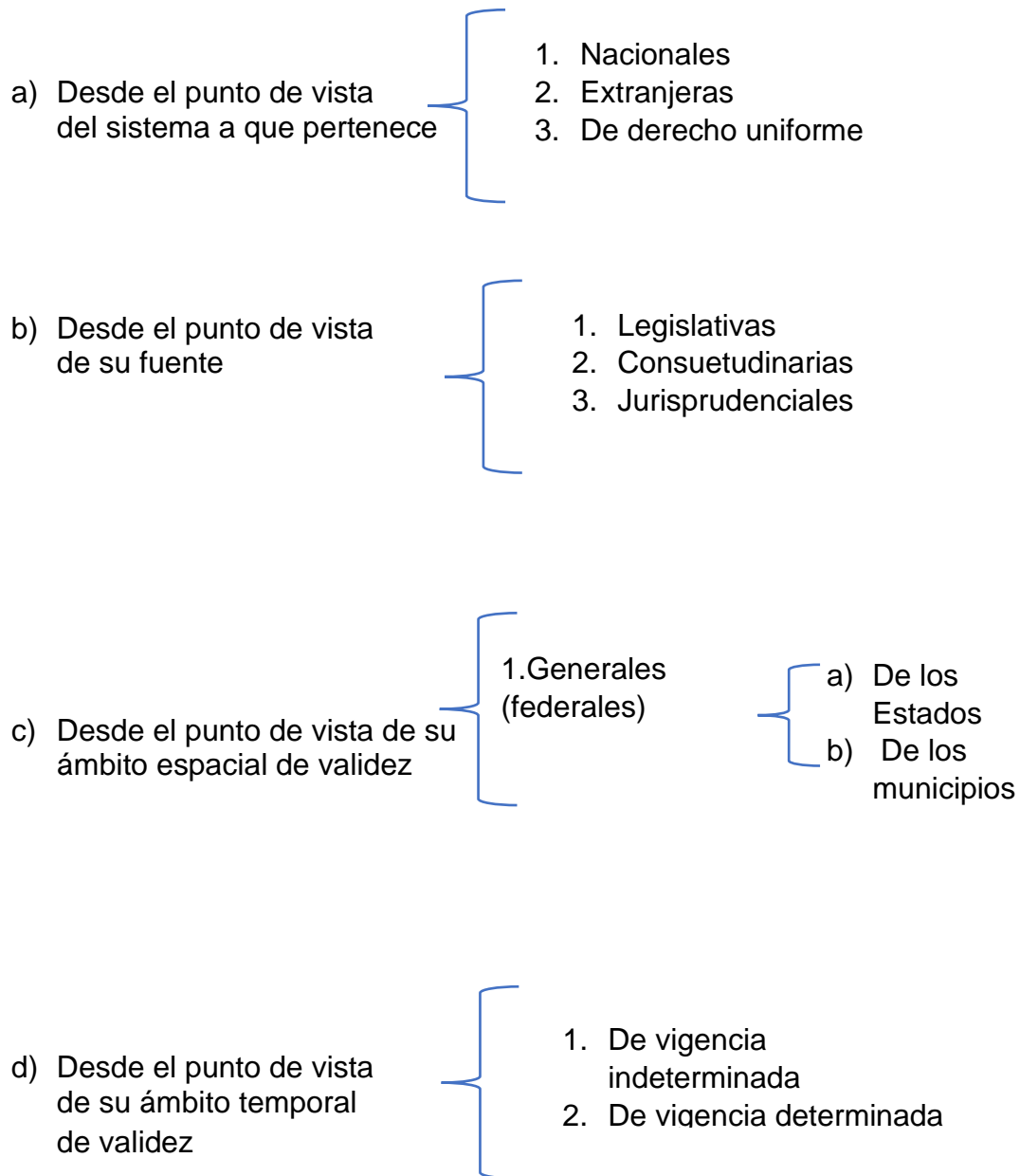
Es así como según consagra el artículo 124 de la Constitución Federal “las facultades que no están expresamente concedidas por esta constitución a los funcionarios federales, se entenderán reservadas a los estados” y para mayor claridad en cuanto al orden jerárquico de leyes aplicable a nuestra legislación en el Estado de Puebla, se describe en el siguiente cuadro presentado en la figura 4:

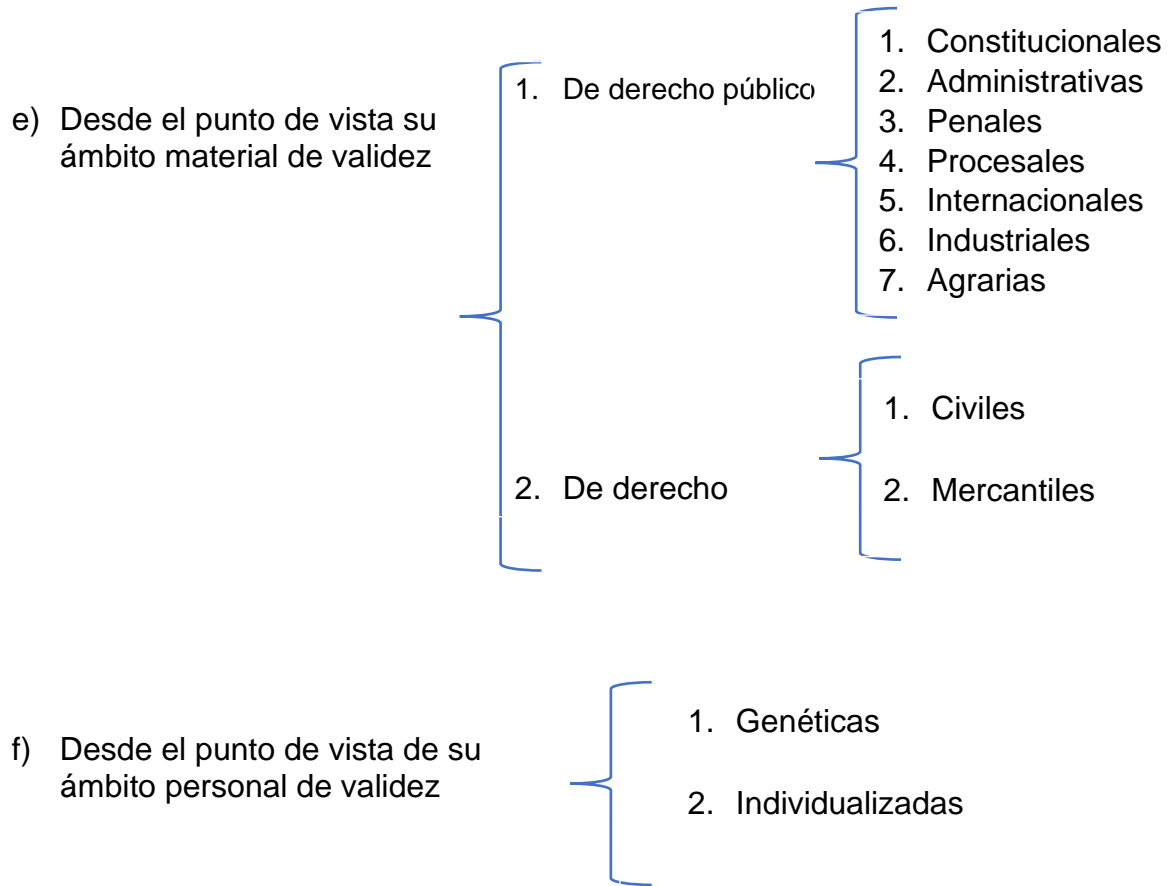
Figura 1.4

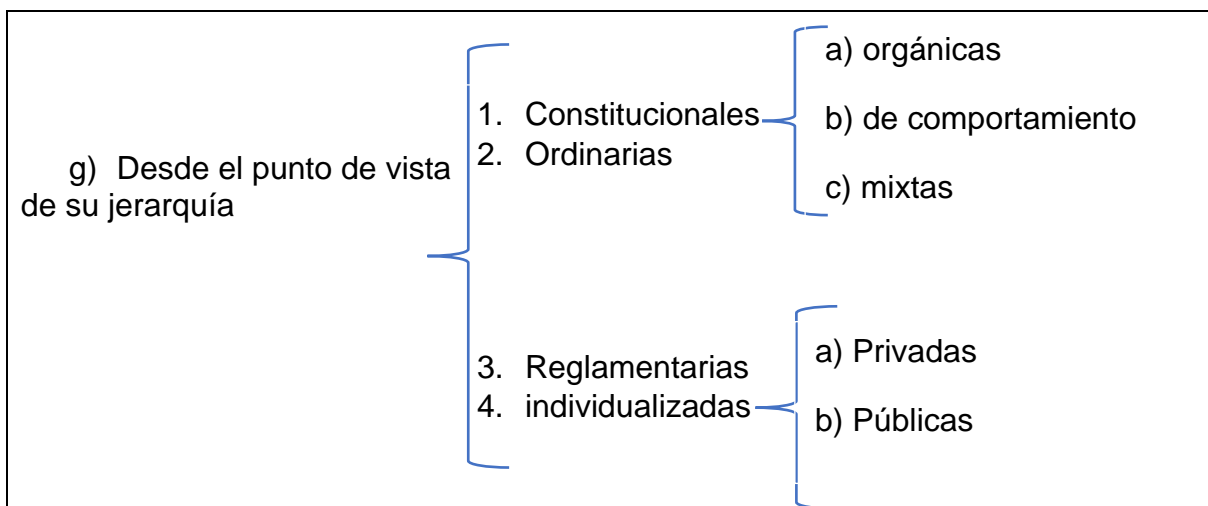
Orden Jerárquico de leyes aplicable a nuestra legislación en el Estado de Puebla,



CLASIFICACIÓN DE LAS NORMAS







Nota. Datos tomados de C. Hernández (comunicación personal, 10 de octubre 2023)

Consideramos importante explicar ¿qué es la jerarquía de las leyes? Llegando a la conclusión que es el orden de importancia y observancia establecido legalmente para la aplicación de la legislación entre autoridades de un órgano administrativo, político o judicial. En el siguiente capítulo de esta tesis se realiza una amplia revisión de las leyes, normas internacionales, nacionales y los manuales existentes para conocer el conjunto del marco jurídico y las autoridades e instituciones que rigen y determinan las pautas actuales para la elaboración de avalúos dependiendo la materia en que se ocupen. La función de conocer el marco jurídico vigente es tener el orden y conocimiento permitido y acatar sus lineamientos en el ámbito profesional que compete al perito valuador. Es importante saber que en todo principio legislativo el no acatar u obedecer lo que marcan las leyes expone al incumplimiento un castigo por parte de las fuerzas del orden del Estado por lo cual hay que defender y acatar el marco jurídico que nos compete y garantizar su conocimiento y cumplimiento en la emisión de los dictámenes en valuación. (2023 Equipo editorial Etecé)

CAPÍTULO 2 MARCO JURÍDICO ESPECÍFICO DE LA PRUEBA PERICIAL DE VALUACIÓN, EN EL ÁMBITO DEL DERECHO POSITIVO MEXICANO Y LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA.

En este capítulo respetaremos la jerarquía de las leyes; su contenido es enunciar de manera breve las principales leyes, códigos, y manuales dando la fuente y los artículos de la misma donde se podrá ampliar su revisión. Pretendemos análisis de forma breve, mas no limitativa los artículos que fundamentan y dan el marco jurídico al profesionista “valuador” y las bases y reglas que deben seguir al momento de emitir los dictámenes de valuación sobre todo en el tema de los procesos judiciales.

2.1 Estándares Internacionales de Valuación IVS.

Los profesionistas dedicados a la valuación necesitan tener un conocimiento mundial globalizado apoyado en el empleo cumplimiento y observancia de normas internacionales referente en el tema de la valuación; se explicará que es el IVSC y las IVS.

Cada norma se escribe para enfocar un área amplia del ejercicio de la valuación. Conforme sea apropiado cada Norma generalmente contiene las siguientes secciones ordenadas consecutivamente: •Introducción •Alcance •Definiciones •Relación a las Normas de Contabilidad •Declaración de las Normas •Discusión •Requisitos de Revelación •Previsiones de Exclusión •Fecha de Vigencia

El IVSC es un organismo no gubernamental (ONG) miembro de las naciones unidas, registrado en el consejo económico y social de las naciones unidas se crea en el año de 1985. El IVSC surge al reunirse representantes del Reino Unido y profesionales dedicados a la valuación en Estados Unidos, tiene como finalidad formar un comité internacional encargado de regular la actividad valuatoria y contable con el objetivo de dar origen a las IVS (normas internacionales de valuación) Su sede se establece en Londres y en el año 2008 se declara como Consejo de Normas Internacionales de Valuación teniendo como propósito una función educativa y de

consulta en el área de valuación de activos. El enlace con el comité internacional de normas de contabilidad, la Federación Internacional de Contadores, el comité internacional de Practicas de Auditoria y la organización Internacional de Comisiones de Valores es especialmente importante para las actividades del IVSC.

El IVSC trabaja en conjunto con los miembros y organizaciones internacionales; en el año 2007 los IVS estándares internacionales de valuación (International Valuation Standards) son emitidas por The International Valuation Standard Council) proponen adecuaciones a la norma mexicana de valuación con la finalidad de modernizarla y complementarla en aspectos como: el valuador debe hacer trabajo ético competente y profesional, se agrega una definición de avalúo que la norma no tenía, se diferencia entre avalúo y reporte de avalúo se menciona 4 tipos de propiedad; Elimina las definiciones detalladas de los principios de valuación, solo hacer mención a ellos y su función.

La finalidad del IVSC es proporcionar asesoría y consejo en temas valuatorios a la profesión contable y a la valuación de bienes muebles e inmuebles por lo cual las IVS elaboradas por el IVSC son concordantes con las normas internacionales de contabilidad NIC e información financiera NIIF. En la norma se dan conceptos básicos que deben ser considerados y correctamente dominados por el valuador tales como: Concepto de Suelo y propiedad; Lo que es un Valuador; Los cambios de Precios generando movimientos conforme a la ley de la oferta y la demanda; Lo que es un Bien Raíz su utilidad como un efecto combinado de las fuerzas del mercado y la influencia sobre el valor; La propiedad Real como derechos y beneficios relacionado con los bienes raíces; Se reconoce que el concepto de Propiedad es un concepto Legal; Bienes Muebles como objetos Tangibles e Intangibles; Facetas del concepto de Activo Tangible e Intangible y de inversión este último utilizado en principios de contabilidad para informes financieros; El termino de “Depreciación” aclarando que los valuadores pueden utilizarlo también como “Depreciación Acumulada” en los métodos de costos de Reproducción o Reposición para referirse a cualquier pérdida de valor del costo total estimado nuevo tales perdidas de valor pueden atribuirse a deterioro

físico, obsolescencia técnica, o funcional u obsolescencia externa. Se dan definiciones precisas para la práctica profesional de la valuación.

Las IVS se aplican principalmente para el uso de valuadores a quienes se pide valorar activos para informes y cuentas financieras. Se hace énfasis en el uso de información real y actual de mercado de la cual se puede deducir juicios profesionales informados en relación a la valuación de propiedades. Se incluye en estas normas orientación para otros tipos de valuación para distinguirlas de las valuaciones de activos, para establecer guías internacionales que llevan la intención de reducir o eliminar la confusión en el uso de los informes de valuación y promover el entendimiento.

IVS # 1 Valor de Mercado como base de valuación: Esta norma entra en vigor el 24 de marzo de 1994. Principalmente se trata de la utilización del valor de mercado aplicada a la valuación de bienes. adiciona que el valor de mercado: Es una representación de valor de cambio o del importe que un bien producirá si se ofreciese para venta en el mercado abierto en la fecha de valuación bajo circunstancias que satisficieran los requisitos la comercialización limpiamente. Estimando el uso mejor y más productivo o el uso más probable a partir de lo que el mercado indica.

Para llegar a la obtención de valor se utiliza principalmente estos métodos:

- **Método de Comparación y/o de Mercado** se basa en seleccionar inmuebles en venta u otros métodos de comparación según la oferta y demanda de bienes inmuebles lo más parecido con características similares al sujeto valuado.
- **Método de ingresos Capitalizados o de flujo de caja descontado:** deberá basarse en flujos de caja determinados por el mercado y en tasas de retorno derivadas del mercado.
- **Método de Costos:** los costos de la construcción y la depreciación deberán determinarse mediante referencia a un análisis de estimación de costos y depreciación acumulada basada en el mercado.

En esta norma se exige que el valuador al informar sobre una estimación de valor de mercado debe de cumplir con los siguientes preceptos : debe ser Completa e inteligiblemente exponer el avalúo de manera que no resulte desorientador; Proporcionar suficiente información para permitir a quienes lean o se apoyen en el informe un completo entendimiento de sus datos razonamiento, análisis y conclusiones; Enunciar cualesquiera suposiciones o condiciones limitantes sobre las cuales se haya basado la valuación; Identificar y describir claramente el bien valuado, hasta que el punto que el propio bien haya sido inspeccionado; Identificar el interés o los intereses que se valúan; Definir el valor que se estima y enunciar el propósito de la valuación, la fecha efectiva de valuación y la fecha del informe; Explicar entera y completamente las bases de valuación aplicadas y las razones para su aplicación y conclusiones; Incluir una certificación firmada de objetividad, imparcialidad, carencia de dependencia de los honorarios u otra compensación, colaboraciones profesionales, aplicabilidad de las normas y otra información que sea pertinente revelar.

IVS # 2 Bases de Valuación diversas del valor de mercado: Objetivos de esta norma:

- Identificar y explicar las bases de valor diversas del valor de mercado,
- Establecer normas para su aplicación distinguiendo del valor de mercado

Se trabaja la valuación con conceptos específicos que requieren fuentes de valor diferentes o complementarias a las usadas en el valor de mercado, conceptos tales como:

valor en uso: Es el valor que un inmueble específico tiene para un uso específico para un usuario específico y por tanto no está relacionado con el mercado.

Inmueble con mercado limitado: Es un inmueble que, debido a condiciones de mercado, características únicas u otros factores, atrae relativamente pocos compradores potenciales a un tiempo dado, requiriendo un mayor tiempo de comercialización que el usual.

Inmueble especializado, para fin especial o especialmente diseñado: Son aquellos inmuebles que, debido a su naturaleza especializada, tiene una utilidad restringida a usos o usuarios particulares y que rara vez si acaso, se vende en el mercado abierto, excepto como parte de la venta del negocio que lo ocupa. Los inmuebles especializados por definición rara vez, si acaso, se venden en el mercado abierto. En consecuencia, el Método de Costos de Reposición Depreciado es el que se usa comúnmente en su valuación para propósitos de informes valuatorios en este tipo de inmuebles.

Valor de Inversión: es el valor de un inmueble para un inversionista en particular o para una clase de inversionistas para efectos de inversión específicamente identificados.

Valor de negocio en marcha: Es el valor del negocio como un todo el concepto involucra la valuación de una empresa en operación a partir de la cual se puede distribuir o repartir el valor conjunto del negocio en marcha a las partes constitutivas en la proporción en la que contribuyen al todo.

Valor asegurable: El valor del inmueble conforme a las definiciones contenidas en un contrato o póliza de seguro.

Valor fiscal, catastral o gravable: Es un valor que se base en definiciones contenidas en las leyes aplicables que se refieren a tasación o imposición sobre la propiedad inmobiliaria.

Costo de Reposición Depreciado CRD: Es un método de valuación que se basa en una estimación del valor actual de mercado para la tierra en su uso existente más los costos brutos de reposición o reproducción de las mejoras menos deducciones por deterioro físico y todas las normas pertinentes de obsolescencia y optimización.

Valor de rescate: Es el valor de un inmueble excluyendo el suelo, considerando la venta de los materiales de que está constituido, en lugar de para uso continuado sin hacer reparaciones especiales o adaptación. Se puede reportar como el monto bruto o neto de los costos de venta, puede igualar el valor neto de realización.

Valor de liquidación o venta forzada: Es el importe que razonablemente se podría recibir de la venta de la propiedad dentro de un marco de tiempo muy corto para satisfacer el marco de tiempo de comercialización de la definición de valor de mercado.

Valor especial: Término que se relaciona con un elemento extraordinario de valor superior y por arriba del valor de mercado. El valor especial podría surgir, por ejemplo, por la asociación física, funcional o económica de un inmueble con algún otro inmueble, como inmueble vecino, es un incremento de valor que podría ser aplicable a un propietario o usuario especial o a un propietario o usuario potencial del inmueble más que al mercado en general; esto es, a un comprador con interés especial.

Recomendaciones que se marcan en esta norma para que el valuador emita una Estimación de Valor No de Mercado:

- Identificar la propiedad que se valúa
- Identificar los derechos asociados con la propiedad por valuar
- Identificar el propósito y uso que se pretende dar a la valuación
- Definir el tipo de valor que se está estimando
- Inspeccionar la propiedad que se está valuando o hacer las revelaciones apropiadas
- Revelar cualesquiera condiciones o circunstancias limitantes
- Identificar la fecha efectiva de valuación
- Desarrollar y considerar datos y circunstancias apropiadas a la encomienda.
- Distinguir que la valuación de que se informa no es una estimación de valor de mercado si la encomienda es sobre una base distinta al valor de mercado.

Los inmuebles pueden valuarse sobre bases diferentes al “valor de mercado” o pueden cambiar de manos a precios que no reflejen el “valor de mercado” como ha

quedado mencionado las diferentes alternativas de valor. Tales bases alternas pueden ser reflejo de una perspectiva de utilidad ajena al mercado o de condiciones inusuales y no de mercado.

IVS# 3 Bases de valuación para estados financieros y cuentas relacionadas

Dentro de esta norma los puntos importantes es aportar los conceptos para su aplicación dentro de una valuación de activos fijos o de largo plazo, tales como los inmuebles, planta y equipo están aquellos que reconocen la utilidad específica o aptitud de uso del activo se menciona la fuerza del valuador a valuaciones basadas en el mercado la utilización de un formato apropiado y fácilmente comprensible por el usuario. Hay que tener en cuenta que cuando los activos tienen limitada posibilidad de comercialización frecuentemente el procedimiento de valuación más apropiado es el método de Costo de Reposición Depreciado.

Se marcan conceptos mencionados ya en la norma IVS 1 y IVS 2.

IVS# 4 Valuación para garantía de crédito, hipotecas y obligaciones.

En esta norma Se marca que las instituciones que prestan y dan financiamiento generalmente se interesan en el valor de mercado, Se marca remitirse a los conceptos marcados en la IVS 1. Se diferencia las valuaciones para garantía de crédito, hipotecas y obligaciones de aquellas que se hacen para informes financieros en esta norma se provee el marco dentro del cual los valuadores pueden efectuar trabajos de valuación para las instituciones de préstamo y otras que proporcionan financiamiento que habrá de ser garantizado. La expresión de valor de mercado se basa netamente en criterios de mercado en métodos de comparación de ventas y comparación de inmuebles que estén ofertadas en un mercado similar al objeto que se valúa, se parte de observaciones directas encontradas en el proceso de comercialización. Los costos de construcción y la depreciación deberán determinarse haciendo referencia a un análisis de estimación de costos y depreciación acumulada basados en el mercado. El método de ingresos capitalizado o el método de flujo de caja descontado deberán basarse en flujos de caja determinados por el mercado o en tasa de retorno tomadas del mercado.

Se analizan estas cuatro normas internacionales (IVS) toda vez que el presente trabajo de tesis se ha delimitado al tema de estudio de la valuación de bienes inmuebles y los demás parámetros marcados en normas subsecuentes y sus premisas versan sobre temas salientes del marco conceptual de este trabajo de investigación.

2.2 Los USPAP Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (Los Estándares Uniformes de la Práctica de valuación Profesional)

De Manera general son lineamientos que se utilizan en los estados unidos, son una especie de listas de verificación de tipo general, no procedimientos específicos o detallados de valuación.

No determinan o limitan qué enfoque emplear, sino que en caso de que ese enfoque sea aplicable (lo que el valuador debe de definir en cada caso) cuales son los conceptos que debe considerar, de una manera general.

USPAP dice que deben de emplearse los 3 enfoques de valor (costo, ingreso, y mercado) y que, si alguno de ellos no es aplicable al caso, debe de justificarse el porqué.

Son los estándares éticos y de desempeño generalmente reconocidos para la profesión de tasación en los Estados Unidos. USPAP fue adoptado por el Congreso en 1989 y contiene estándares para todo tipo de servicios de tasación, incluidos bienes raíces, propiedad personal, negocios y tasación masiva. Se requiere cumplimiento para los tasadores con licencia estatal y certificados por el estado que participan en transacciones de bienes raíces relacionadas con el gobierno federal.

Marca que un valuador debe actuar competentemente y de una manera independiente, imparcial y objetiva, debe cumplir con todas las reglas de ética en la práctica valuatoria, debe mantener los datos información y análisis necesarios para justificar sus opiniones de valor.

Las USPAP contiene lo siguiente: definiciones de los términos más comúnmente usados en la valuación, una serie de reglas de ética encaminadas a promover y preservar la confianza pública del valuador, cuidando los más altos estándares de ética

profesional. Reglas de mantenimiento de registros, referente a los archivos de trabajo que el valuador debe preparar y conservar; Reglas de competencia donde indica que el valuador debe ser un profesionista competente para desarrollar la habilidad de valuador y adquirir la competencia necesaria para llevar a cabo la asignación, conferida.

Una vez expuesto el marco jurídico de forma global los siguientes párrafos explican un amplio análisis del Marco jurídico que envuelve el actuar del perito Valuador y las exigencias en metodología y técnica al momento de emitir el avalúo según el ramo en el que se exhiba. Recordaremos que esta investigación tiene como delimitación la Valuación de Bienes Inmuebles en los procesos judiciales para los Juzgados del Estado y específicamente Municipio de Puebla

El orden Jerárquico normativo en el Derecho Mexicano y tratado en esta investigación queda en el siguiente orden

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos “Carta Magna”
2. Leyes Federales y Tratados Internacionales
3. Reglamentos y Normas de Leyes Federales
4. Constituciones Locales “Puebla”
5. Leyes estatales “Puebla”
6. Reglamentos de Leyes Estatales
7. Leyes Municipales “Puebla”
8. Reglamentos y Normas de Leyes Municipales
9. Resoluciones Misceláneas y Jurisprudencias
10. Derecho común: Código Penal, Civil...
11. Normas Jurídicas Individualizadas p/e: Contratos, sentencias, Resoluciones, Testamentos.

2.3 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Nuestra constitución o bien conocida como "Carta Magna" Fue promulgada el 5 de febrero de 1917; Está formada por 9 títulos que contiene 136 Artículos y 19 Transitorios El Primer Título y sus 38 artículos hablan acerca de los Derechos Humanos, las garantías individuales, y la ciudadanía mexicana, mientras que los siguientes 98 artículos definen la estructura del Estado mexicano. Da el marco Político y legal para la organización y relación del Gobierno Federal marca las leyes que se requieren para los ciudadanos y las personas que se encuentran en el territorio nacional.

Artículo 16 Se comenta referente a este artículo: es base fundamental su conocimiento ya que el valuador debe realizar una inspección física al inmueble y en lo idóneo esta inspección debe realizarse por el interior de la vivienda para poder describir de forma correcta sus acabados y elementos constructivos así como su estado de conservación, Pero al conocer este artículo debemos respetar el principio de no molestar si no contamos con el consentimiento pleno de la persona que posee o habita el inmueble, el abogado debe gestionar a través de la autoridad de juzgado la orden para visitar el inmueble y garantizar nuestra integridad al momento de realizar la visita física. De lo anterior, se tiene, que para entrar a un domicilio se debe expedir una orden escrita de cateo o visita inspección judicial para asegurar la legalidad de los actos de autoridad o de sus agentes, proteger la libertad individual y garantizar la certeza jurídica, ya que el cateo ha sido definido como el "registro y allanamiento de un domicilio particular por la autoridad, con el propósito de buscar personas u objetos que están relacionados con un delito o el cumplimiento de una responsabilidad a pagar mediante orden judicial que termine en una sentencia ejecutoriada".

Artículo 20. En este artículo están enunciados dos elementos fundamentales en los que el valuador interviene y que deberá desempeñar un papel de importancia:

- La emisión de la prueba: que es rendir el dictamen valuatorio generalmente por escrito exhibiendo los documentos que acrediten ser experto y profesionalista en la materia

- La Audiencia (Del latín, “audir”, escuchar) es el Acto procesal oral y de probanza de los extremos de la demanda a través de declaraciones audibles que se constituirán en prueba para la resolución. Las audiencias serán señaladas con anticipación no menor a 3 días.

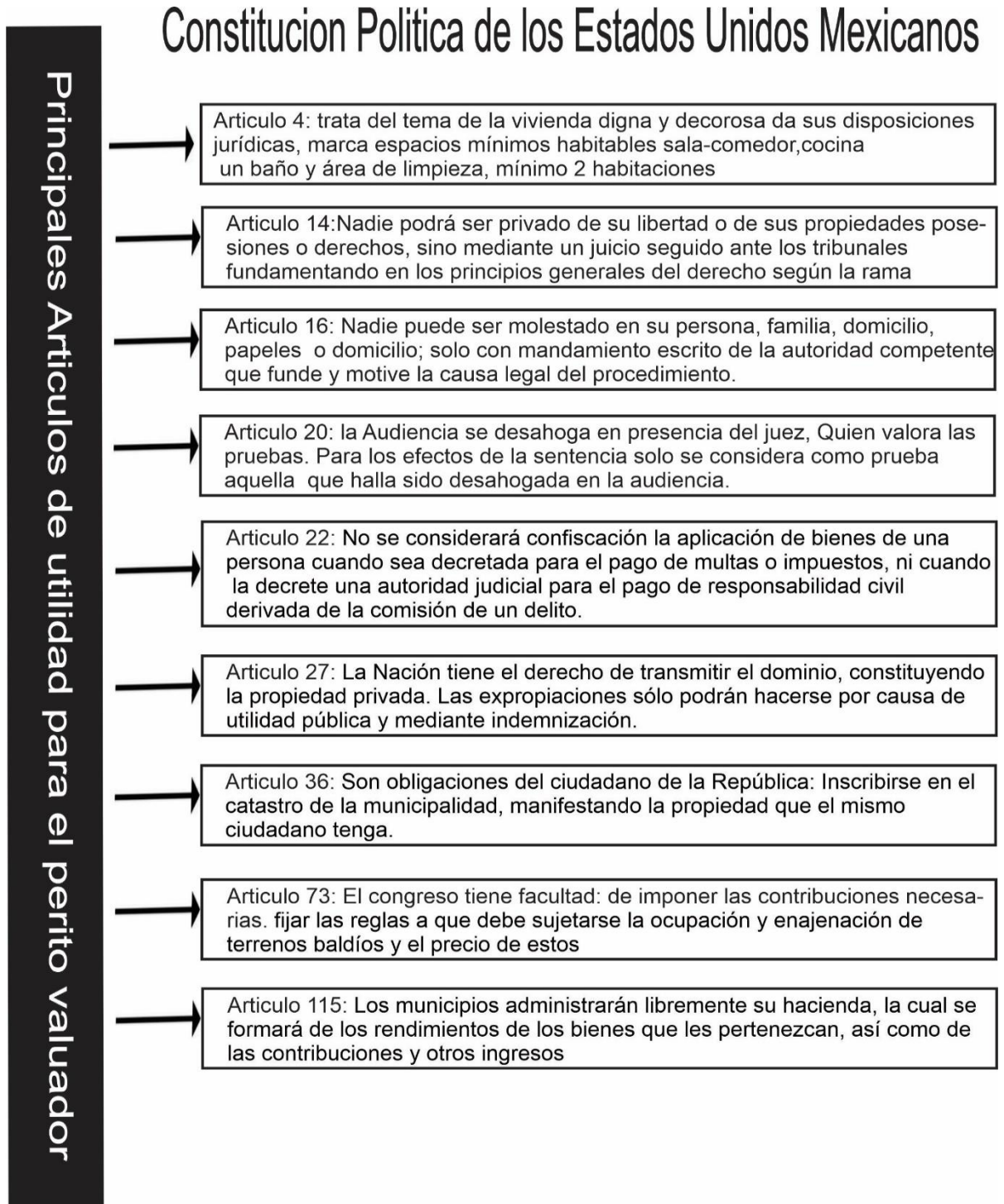
Artículo 22 Revisando este artículo, en nuestro caso, es importante saber cómo valúen los bienes que un bien será tomado como pago de una multa, delito o dación de pago con base al valor que demos en nuestro dictamen, siguiendo las reglas de postura para liquidaciones o remates propias que se determinen dependiendo del juicio. De este hecho se da la importancia de este tema de tesis de conducir la profesión del valúador en juzgados de forma ética, objetiva y con una correcta metodología empleada al momento de emitir valor en los dictámenes requeridos por la autoridad procesal.

Artículo 73 y 115. Al respecto de estos artículos encontramos las bases para el sustento de la valuación catastral y la institución que lo rige. Se menciona la facultad y capacidad de los municipios para poder realizar el cobro de las contribuciones y otros ingresos referente a la enajenación y fijar sus precios de los bienes para el cobro del impuesto predial.

En la figura 2.1 se muestra en resumen un concentrado de los principales artículos que son de importancia conocer para el tema de la valuación inmobiliaria su fuente y consulta es en la Constitución Mexicana

Figura 2.1

Principales Artículos para el Valuador Constitución Política Mexicana (creación propia)



De lo anterior se deduce que además de estar protegidos en nuestros derechos, bienes y posesiones, también nuestra constitución establece garantías para que, en caso de controversia todos tengamos el derechos a ser oídos y vencidos en juicio, y que durante la substanciación de dicho procedimiento judicial se respeten nuestras garantías de petición (artículo 8º CPEUM), de audiencia, de seguridad jurídica y debido proceso, y que por ende, durante dichos procedimientos se nos permita ejercer nuestro derechos a ofrecer pruebas, siendo que todas las leyes reglamentarias tanto federales como locales que según el tipo de juicio, establecen el procedimiento para el ofrecimiento de pruebas por las partes, y admiten todo tipo de pruebas que resulten idóneas y pertinentes para aclarar el hecho controvertido, siempre que estas cumplan con las formalidades contenidas en cada ley aplicable, según sea el tipo de procedimiento judicial del que se trate, y que dichas probanzas no sean contrarias a derecho.

El fundamento constitucional de la prueba implica que las probanzas presentadas en un procedimiento judicial deben ser obtenidas de manera lícita, sin violar los derechos constitucionales de las personas ni los procedimientos establecidos legalmente para su obtención, ofrecimiento y desahogo, aunado a que las pruebas deben ser idóneas, relevantes, y pertinentes para el hecho que se pretenda probar.

2.4 Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla

A continuación, se mencionan los artículos principales que intervienen en la valuación

Tener presente que este código rige al territorio del estado de Puebla las relaciones y situaciones jurídicas civiles.

Artículo 443 Este artículo da los lineamientos del convenio de divorcio : Marca la manera de administrar los bienes de la sociedad conyugal durante el procedimiento y la de liquidar dicha sociedad después de ejecutoriado el divorcio. A este efecto se acompañará un inventario y avalúo de los bienes muebles o inmuebles de la sociedad, con indicación de las deudas a cargo de ésta; y En el caso de que los cónyuges hayan celebrado el matrimonio bajo el régimen de separación de bienes deberá señalarse la compensación, que no podrá ser superior al 50% del valor de los bienes que hubieren adquirido, a que tendrá derecho el cónyuge que, durante el matrimonio, se haya dedicado preponderantemente al desempeño del trabajo del hogar, y en su caso, al cuidado de los hijos. El Juez de lo Familiar resolverá atendiendo a las circunstancias especiales de cada caso.

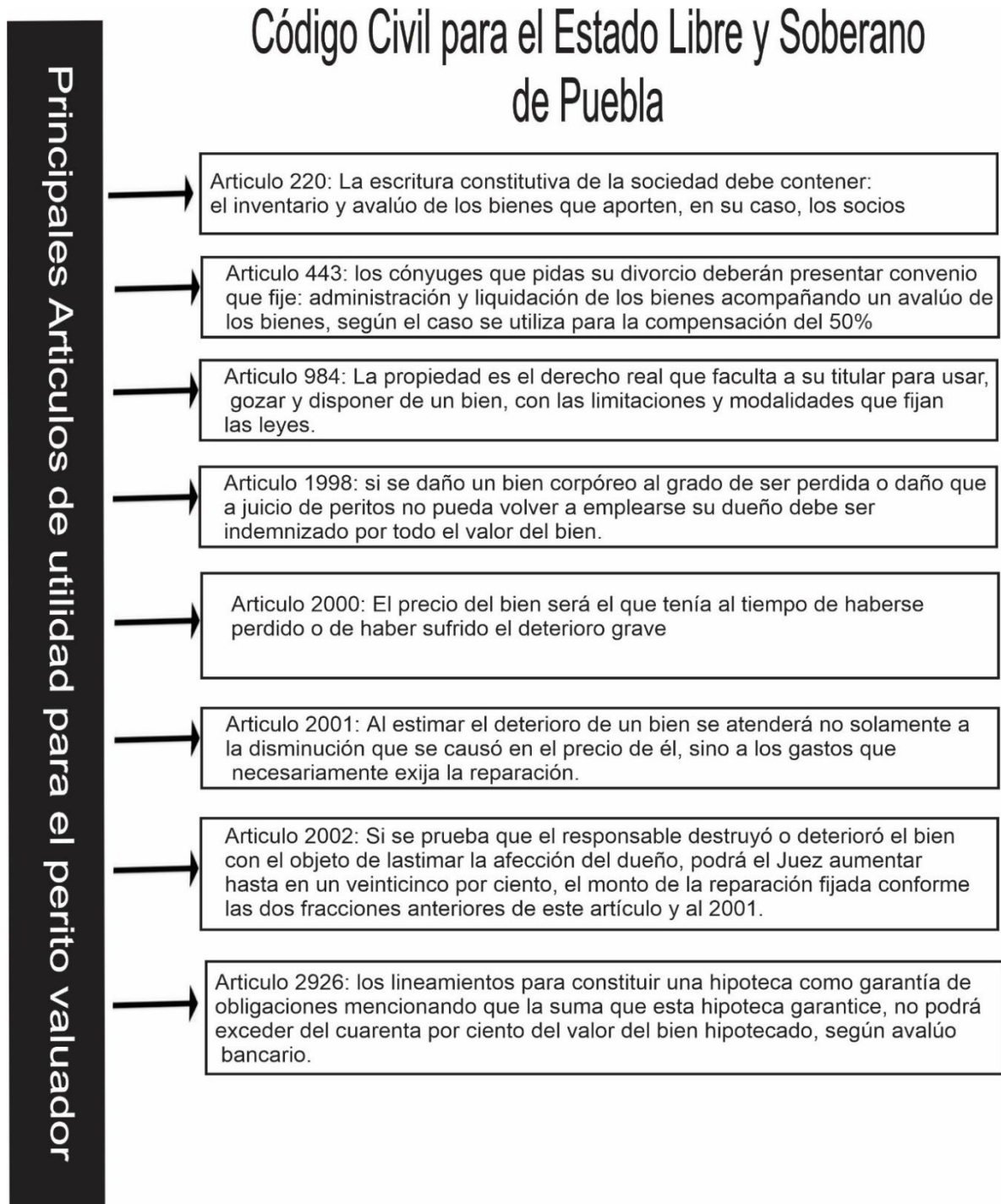
Dentro de este código del artículo 706 al artículo 729 marca los lineamientos y responsabilidades del tutor y su manejo en relación al valor y lo producido por los bienes inmuebles, menciona las posibilidades en caso de venta y renta, marca que deben valuarse los bienes por perito autorizado antes de una decisión financiera o de venta de los mismos.

Para el perito valuador es necesario conocer el capítulo III referente al tema de "Propiedad" Pues en su mayoría lo que valuamos está relacionado con este derecho real por lo cual es recomendable revisar y estudiar artículos del código civil para el estado de Puebla desde el 984 hasta el 999.

En la figura 2.2 se muestra en resumen un concentrado de los principales artículos que son de importancia conocer para el tema de la valuación inmobiliaria su fuente y consulta es en el Código Civil para el Estado libre y soberano de Puebla

Figura: 2.2

Principales Artículos para el Valuador Código Civil para el estado libre y soberano de Puebla (creación propia)



2.5 Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla

En este código encontramos lineamientos en los que interviene el perito valuador las cuales se ponen como parte importante dentro del proceso judicial: la audiencia, recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, las cuales podrá ser pública o privada. En la audiencia o desahogo se debe cuidar que una vez llamadas las partes por el secretario, se procede a determinar quiénes pueden estar presentes, los que desde luego estarán en lugar separado para ser convocados en el momento de su participación, siendo obligación de todos los citados comparecer a la diligencia y presentar por las partes los objetos, materiales y pruebas que sean materia del desahogo, con la indicación de que no asista puntualmente al inicio de la diligencia debidamente identificado no podrá participar en momentos posteriores. Las pruebas se recibirán en el orden que designe el juzgador sin que deba sujetarse a la relación de presentación hecha por las partes, de ser necesario señalar nuevo día y hora para el supuesto de que no fuese posible desahogarse todo el material probatorio. Concluido el periodo de desahogo, se concederá un término para alegar en forma oral y el juez levantará acta circunstanciada, que firmaran los que intervinieron, de la cual deberá quedar constancia de registro.

Respecto de las pruebas se mantiene en lo general las reglas de éste Código. Se reconocen como medio de prueba entre muchas numeradas La declaración de parte sobre hechos propios, antes confesional y sobre hechos ajenos; los documentos públicos y privados, así como otros elementos aportados por la ciencia la técnica y el arte; el dictamen pericial; la inspección judicial; los testigos y las presunciones. La declaración de parte y la testimonial, requieren interrogatorio previo por escrito o de manera verbal. Las autoridades declararan en el procedimiento mediante oficio.

Las pruebas de inspección y pericial, requieren los puntos concretos sobre los que deba versar la prueba y su pertinencia y relación con los hechos, teniendo el juez amplias facultades para despejar de manera directa dudas con relación al material probatorio.

La sentencia no requiere forma especial, pero si una relación sucinta del planteamiento de las partes y la motivación y fundamentación del fallo, que no podrá ser otra cosa que las deducciones y conclusiones a la que llegue el juez para decidir el caso con base en derecho y finalmente, los puntos resolutivos. Se le faculta al juez para que atienda a la pretensión real de las partes, pero sin variar la sustancia de los hechos. Deberá también fijar cantidad líquida o establecer las bases para liquidar daños, perjuicios frutos o intereses basados en los avalúos presentados por peritos previamente acreditados.

En el Artículo 194.- enuncia las partes que constituyen el texto de la demanda, es decir cómo se debe formular, integrada por 10 puntos, es importante en nuestro actuar como peritos conocer principalmente los párrafos que corresponden a los numerales siguientes: V.- Bajo la palabra "Prestaciones", el objeto u objetos que se reclamen y sus accesorios, así como el valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Tribunal; .VIII.- Bajo la palabra "Pruebas", las que se ofrezcan, mismas que deberán guardar estrecha relación con los hechos aducidos y la expresión concreta en cada caso de qué es lo que se pretende probar; IX.- Bajo la palabra "Peticiones", lo que se pide al Tribunal en términos claros y precisos,

Dentro de este código en su capítulo sexto: audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia debemos revisar: el tema de la audiencia pública o privada, según el caso, el día y hora señalados por disposición de la ley se interviene en el juicio; Los peritos deberán rendir su dictamen por escrito, así como ratificar tanto el contenido como su firma. En caso de que el Tribunal lo estime necesario, los peritos deberán comparecer a la audiencia a presentar su dictamen y a ser interrogados. En las figuras 2.3 y 2.4 se muestra en resumen un concentrado de los principales artículos que son de importancia conocer para el tema de la valuación inmobiliaria su fuente y consulta es en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado libre y soberano de Puebla.

Figura 2.3

Principales Artículos para el Valuador Código de Procedimientos Civiles para el Estado libre y soberano de Puebla (creación propia)

Código de Procedimientos Civiles para el estado de Puebla

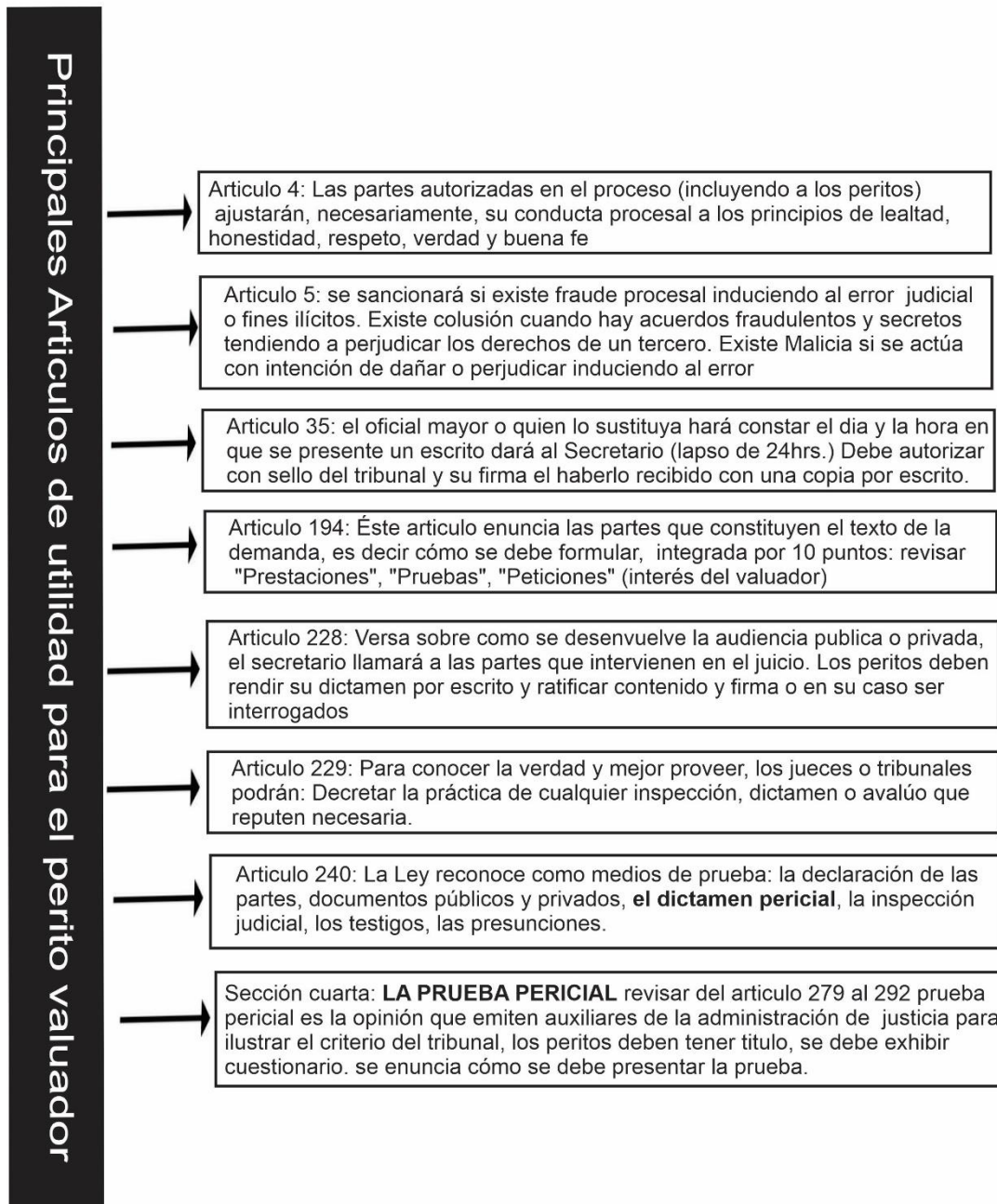
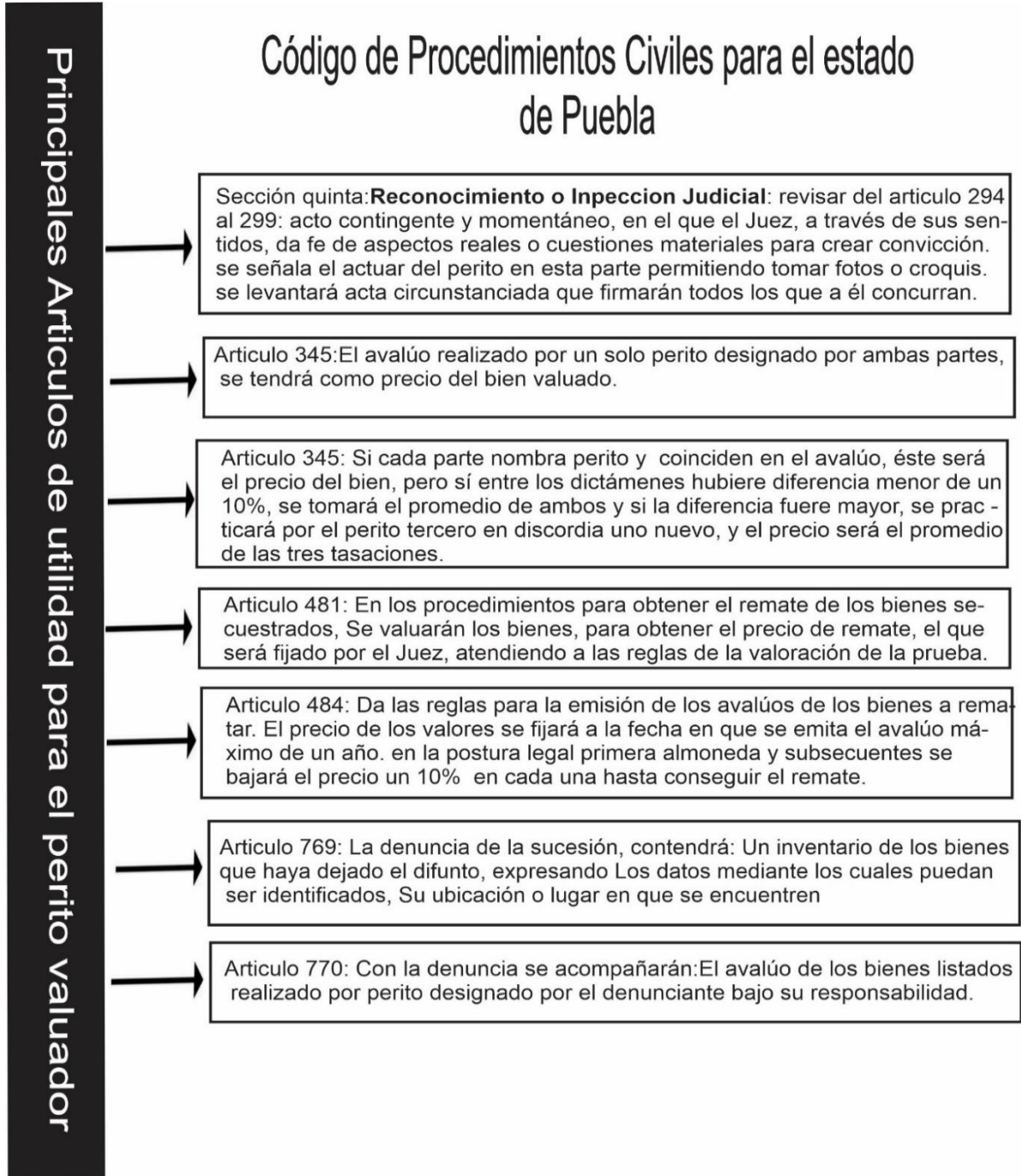


Figura 2.4

Principales Artículos para el Valuador Código de Procedimientos Civiles para el Estado libre y soberano de Puebla (creación propia)



2.6 Ley de Catastro del Estado de Puebla

Para el municipio de Puebla existe una oficina de catastro Descentralizada al Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla actualmente ubicada entre las calles que forman esquina 11 Poniente y 13 Sur Barrio Santiago Zona Paseo Bravo centro. Esta oficina catastral es independiente y cuenta con tablas catastrales que dan el valor unitario para los predios que sirve como base para el cálculo de impuestos, estas tablas de valores, las cuales son aprobadas cada año y publicadas mediante Diario Oficial federal expedido por el Congreso del Estado.

Cuando los municipios son descentralizados como lo es Puebla se rigen de forma independiente al estado por lo cual no corresponde solicitar avalúo al ICEP (Instituto Catastral y registral del estado de Puebla). Para la emisión de avalúos se utilizan valores contenidos en la tabla catastral cuya finalidad es calcular correctamente la base del impuesto predial y los impuestos correspondientes que se pagan tanto al municipio ISABI (impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles) y al estado. El avalúo fiscal en la categoría del avalúo catastral es responsabilidad del valuador sea personal interno (validadores o revisores) que laboran en el catastro como los peritos externos (previo registro al padrón) Los cuales, deben tener pleno conocimiento que son solidarios responsables, de mostrar las tasas reales y declarar los datos correctos de terreo y construcción de los predios, conforme a sus características obtenidas en campo; Los peritos valuadores deben dar a la autoridad fiscal tasadora o al fedatario Público el documento principal que es el avalúo catastral; documento que debe estar vigente y con los datos reales del predio, tomar valores de terreno y construcción para dar la base fiscal correcta para el cumplimiento de obligaciones fiscales, para no falsear o incumplir con el pago correspondiente a las autoridades competentes en el área de bienes inmuebles y su traslado de dominio de los mismos.

Revisando esta ley encontramos que en su CAPITULO II artículo 99 están las multas cuantificadas en moneda pesos mexicanos y su monto. Se menciona en estos artículos que el Catastro Municipal de Puebla, al momento de pedir el avalúo catastral,

documento forzoso para operaciones notariales de traslado de dominio el perito valuador deberá utilizar los valores unitarios catastrales y representar los datos reales y físicos del predio los que servirán, entre otros fines, para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, además de que el propietario o interesado está obligado a reportar las construcciones o sus modificaciones que sirvan para corroborar las declaraciones y conocer las características reales del predio; en esta ley están las multas cuantificadas en moneda pesos mexicanos y su monto en caso de faltar a estas obligaciones, con esto se refuerza la obligación tanto del propietario e interesado como del valuador y del notario que diera mal los datos del predio que pudiera llevar una responsabilidad y sanción fiscal o legal para los participantes incluso algo muy grave estar tratando de evadir y no pagar los impuestos correspondientes a la autoridad, al alterar o falsear la base gravamen que se reporta en el avalúo catastral.

En la figura 2.5 y 2.6 se muestra en resumen un concentrado de los principales artículos que son de importancia conocer para el tema de la valuación inmobiliaria su fuente y consulta es en la Ley de Catastro del Estado de Puebla y en la Ley de Hacienda Municipal del Estado Libre y Soberano de Puebla.

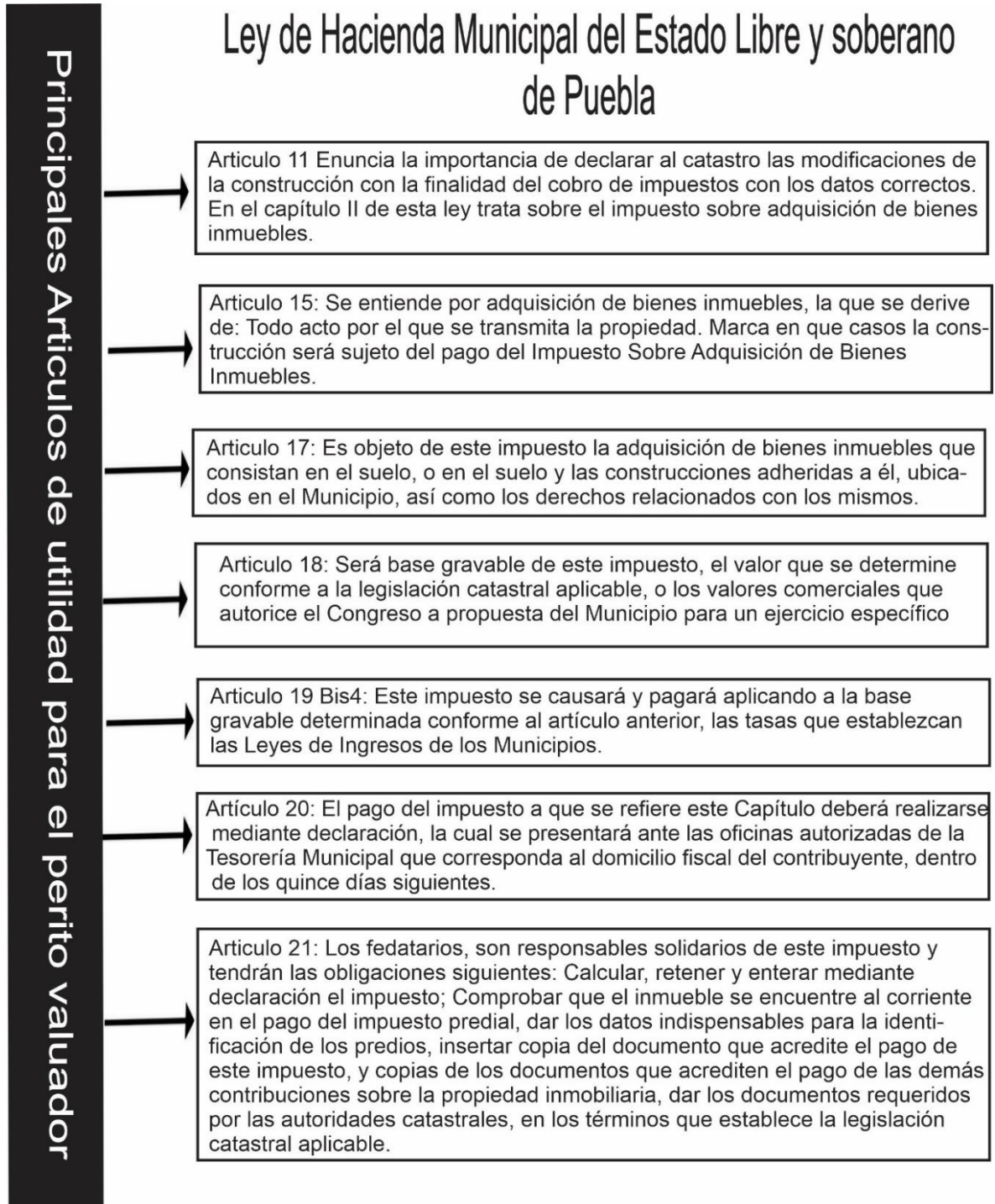
Figura 2.5

Principales Artículos para el Valuador Ley de Catastro del Estado de Puebla (creación propia)



Figura 2.6

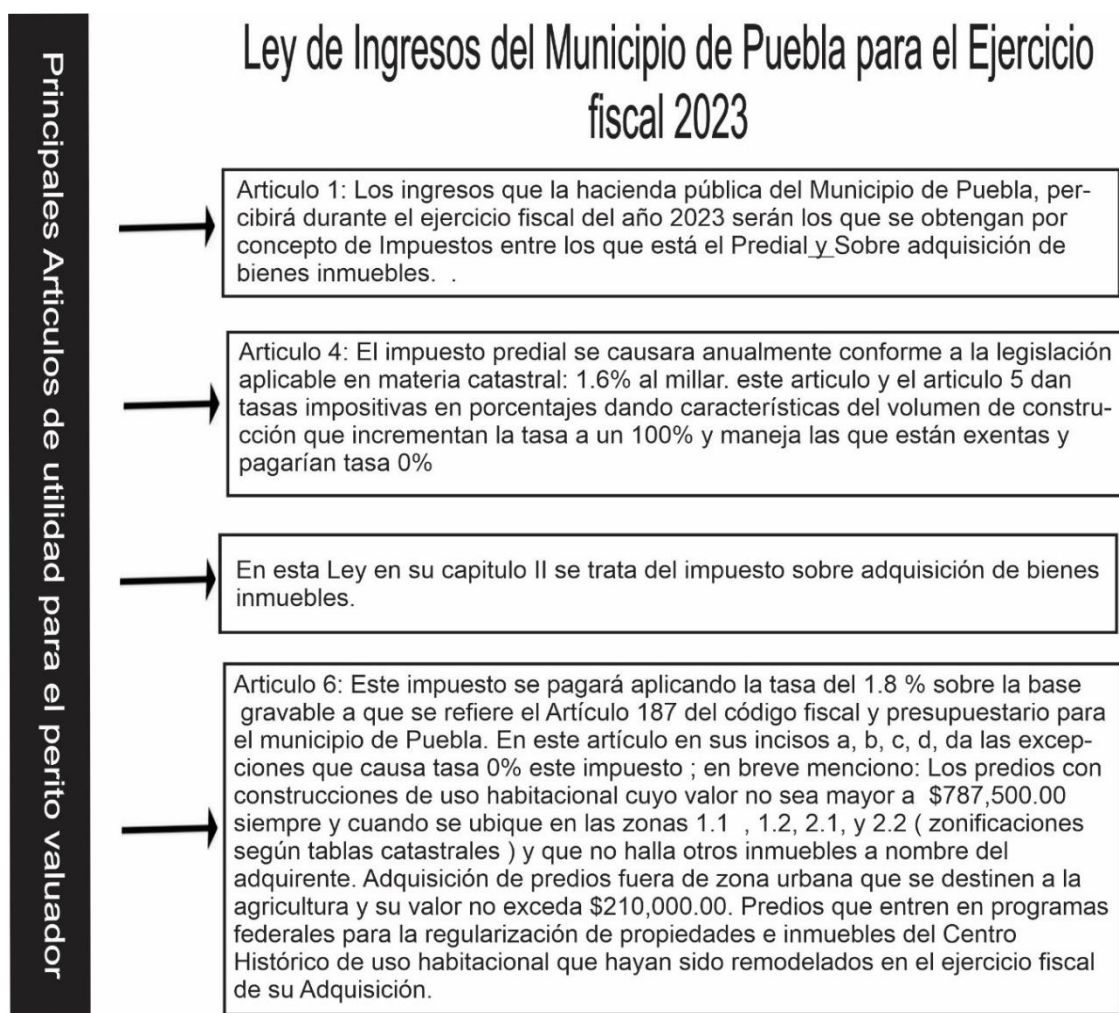
Principales Artículos para el Valuador Ley de Hacienda del Estado Libre y soberano de Puebla (creación propia)



2.7 Ley de ingresos del Municipio de Puebla, para el ejercicio fiscal 2023

Se expide por decreto cada año a través del congreso del Estado, es publicada en su página oficial para consulta pública. Es la ley que establece conceptos y cantidades que el municipio esta facultado a recaudar por concepto de impuestos, derechos, aprovechamientos y otros ingresos. En la figura 2.7 se muestra un resumen de sus artículos.

Figura 2.7 Principales Artículos para el Valuador Ley de Ingresos del Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal 2023 (creación propia)



2.8 Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento

Esta Ley es Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del año 2012. Su objetivo principal es dar el marco jurídico de la actividad del corredor Publico, dar su campo de trabajo y brindar los fundamentos teóricos y prácticos para el buen desempeño de su labor.

La aplicación de esta Ley corresponde directamente al órgano del ejecutivo federal a través de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial. La figura del corredor Publico data del año de 1891 con la emisión del reglamento de Corredores para la Plaza de México (noviembre de 1891). La figura del corredor Publico surge por la actividad del comercio en las grandes civilizaciones poniendo en contacto a la oferta y la demanda y actuando como traductor y perito en materia de tráfico mercantil. Actualmente ésta Ley se integra por 23 artículos principales y sus transitorios. A continuación se menciona dos de sus artículos principales para la actividad en el tema de valuación:

Artículo 6. En la fracción II faculta al corredor Público para : Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente; Así también, para efectos de la fracción II del artículo 6o. de esta Ley, cuando en las leyes y reglamentos, en general, se haga referencia a “valuador”, “perito valuador”, “valuador profesional”, “valuador reconocido o autorizado”, “especialista en valuación” o cualquier otro término análogo, se entenderá que tales términos incluyen al corredor público.

Artículo 56 Bis. - El corredor público en ejercicio de sus funciones como perito valuador, podrá estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente. El informe de valuación debe formularse de manera

clara y objetiva, presentando el razonamiento y la información suficiente con las cuales se obtiene el valor conclusivo del bien, servicio, derecho u obligación, y deberá contener cuando menos los siguientes rubros enunciativos:

- a) Nombre completo, número y plaza del Corredor, así como su firma y sello;
- b) Datos del solicitante;
- c) Datos del propietario, indicando en su caso la información en que se basa;
- d) Tipo de servicio de valuación;
- e) Vigencia del avalúo, siendo este requisito obligatorio cuando exista una disposición legal que así lo establezca;
- f) Descripción del bien, derecho, servicio u obligación materia del avalúo;
- g) Cuando proceda, ubicación del bien materia de la valuación;
- h) Propósito del informe de valuación;
- i) Uso del informe de valuación;
- j) Consideraciones previas a la valuación;
- k) Descripción de enfoques de valuación aplicados;
- l) Fecha de la Inspección;
- m) En su caso fecha de referencia de valor;
- n) Fecha del informe de valuación;
- ñ) Fuentes de información;
- o) Consideraciones previas a la conclusión;
- p) Conclusión de valor;

q) Reporte fotográfico,

r) En su caso, anexos.

Cualquier observación respecto a enfoques, fuentes de información, elementos, limitaciones generales, entre otros, que incidan en la conclusión del valor, deberán ser mencionadas en el informe. Cuando se emita el servicio valuatorio, se debe mencionar claramente el terreno con los datos que lo identifican como son sus medidas, colindancias y superficie y su denominación que da la ubicación; propósito, uso u objeto del dictamen solicitado. Cuando al Corredor se le encomiende una valuación que exija seguir una normatividad particular expedida por autoridad competente que sea de carácter obligatorio, deba expedir o elaborar el dictamen utilizando leyes, normas, lineamientos, manuales o reglas específicas, el corredor podrá optar por sujetarse únicamente a dicha normatividad.

Tratándose de remates, avalúos para efectos judiciales o procedimientos administrativos o avalúos solicitados por particulares y autoridades donde sea física o materialmente imposible realizar la inspección física del bien objeto de valuación, u obtener del solicitante o propietario la documentación correspondiente, se deberá señalar expresamente en el dictamen y se realizará el avalúo con los datos e información de los que pueda allegarse el Corredor en el momento con los medios a su alcance.

2.9 Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla 2023

El presente Código se emite por decreto del H. Congreso del Estado de Puebla. su última reforma es del 08 febrero 2023 está integrado por 462 artículos y artículos transitorios. Regula los Ingresos y Egresos del Estado. Establece las leyes fiscales y presupuestarias. Este Código en su Artículo 66 BIS, nos da definiciones completas y detalladas que son importantes para el ejercicio de la valuación En la figura 2.8 y 2.9 se da un resumen de sus principales artículos en el tema de la valuación.

Figura 2.8

Principales Artículos para el Valuador Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla. año 2023 (creación propia)

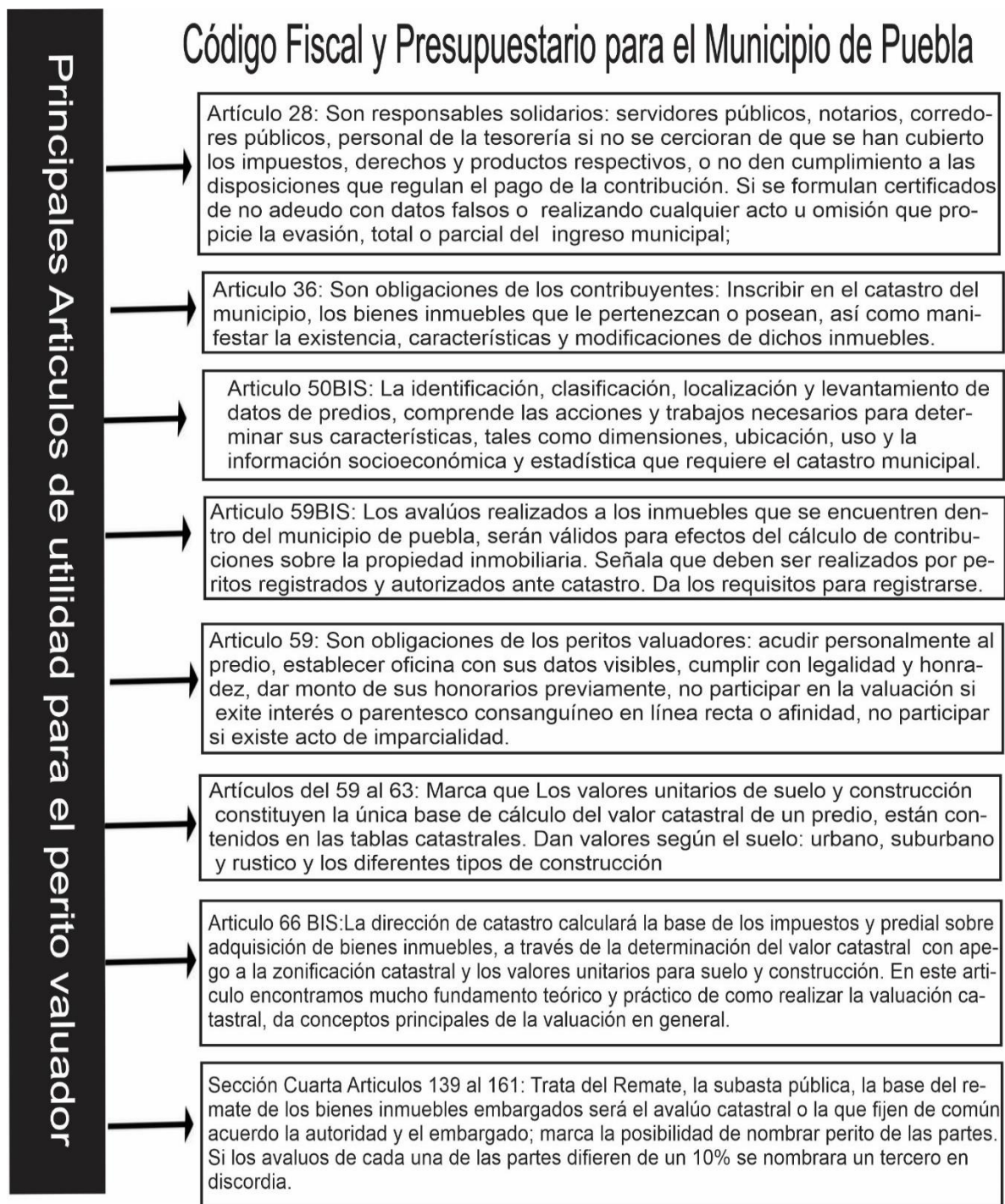


Figura 2.9

*Artículo 59 del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla. año 2023
(creación propia)*



2.10 Reglamento de la ley del Registro Público de la propiedad del Estado de Puebla

El reglamento tiene como objeto dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Registro Público de la propiedad del Estado de Puebla; es de interés público y de observancia general, regula la situación jurídica de bienes y derechos , actos y hechos jurídicos que deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

Artículo 40 Se acompañarán a los títulos que contengan actos traslativos de dominio, copia certificada de lo siguiente:

I. El avalúo expedido por perito valuador, aunado a un informe de ubicación de inmueble ajustado a la normatividad que al respecto expida la autoridad Catastral competente, que contenga entre otros datos, la descripción gráfica del predio materia de la operación, estableciendo superficie, orientación, medidas y colindancias, así como la localización precisa con base a la cartografía del Instituto; II. Las boletas de pago o las constancias de estar al corriente del impuesto predial, así como de los servicios de limpia y agua potable, cuando proceda; y

Artículo 44 El título que contenga la compraventa a plazos a que hace referencia el artículo anterior, será inscrito si es acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Que exista antecedente registral; y
- I. Que se haga acompañar de avalúo expedido por perito valuador, aunado a un informe de ubicación del inmueble ajustado a la normatividad que al respecto expida la Dirección de Catastro.

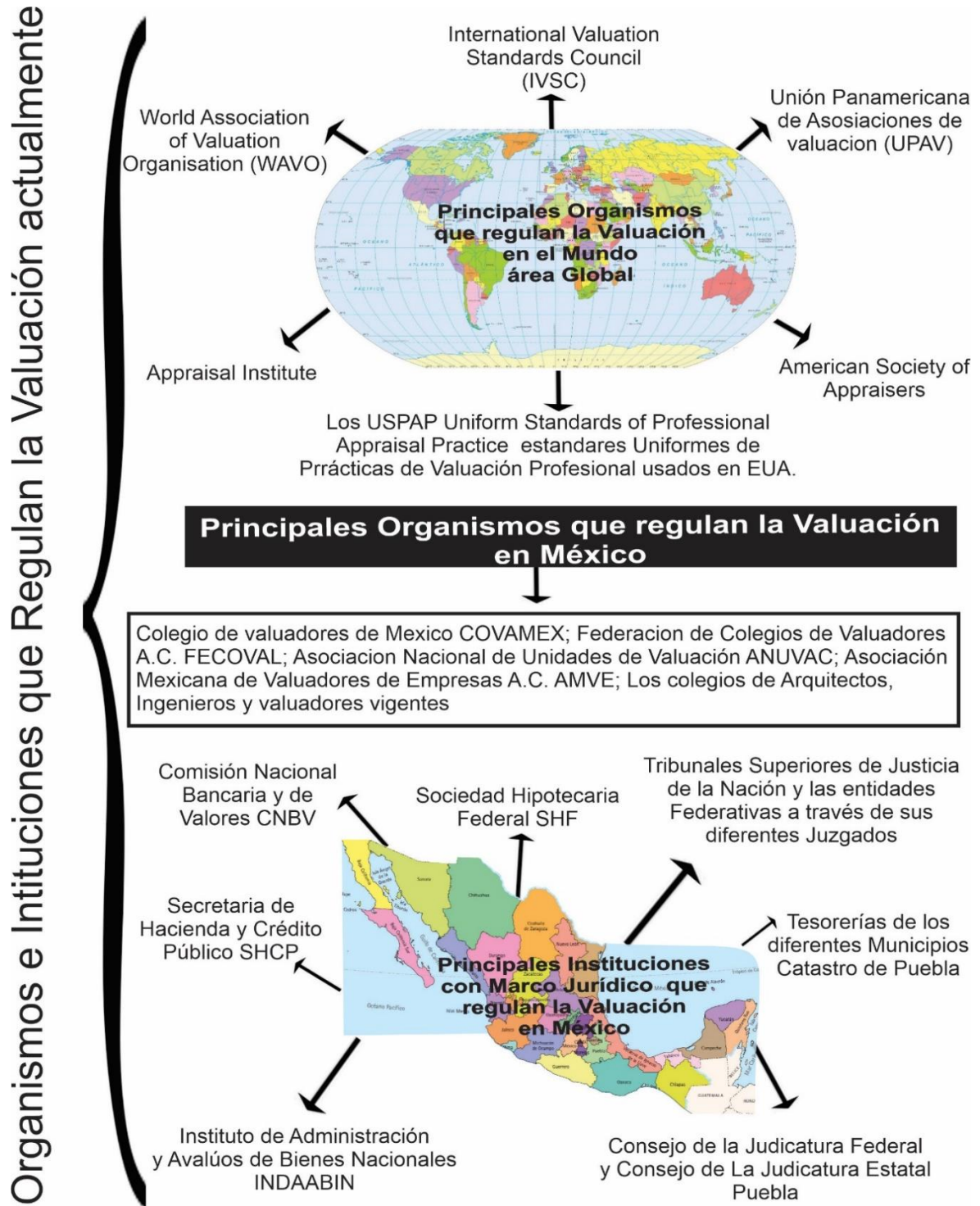
2.11 Norma Mexicana de Valuación

Esta norma se modifica y agregan conceptos para ser publicada en el Diario Oficial de la Federación fecha 26 de noviembre de 2015, la Secretaria de Economía por conducto de la Dirección General de Normas, siendo aprobadas y elaboradas por el Comité Técnico de normalización nacional sobre Servicios de Valuación. Se publica para establecer los requisitos y reglas generales de los servicios de valuación, a fin de que los informes que se efectúen sean elaborados con competencia técnica, imparcialidad, confidencialidad y diligencia atendiendo al uso de lo solicitado.

Maneja los siguientes objetivos: se debe proteger el interés de los usuarios del servicio de valuación , unificar los criterios para la valoración de la prestación de servicios; proporcionar elementos que sirvan para la elaboración del dictamen; presentar el trabajo o reporte de forma homogénea cumpliendo los requisitos que enuncia esta norma; garantizar la correcta prestación del servicio; asegurar que se emite un dictamen confiable, en sus resultados de valor y contenido para análisis económico, contable, financiero; dar a los profesionistas del servicio de valuación herramientas de carácter especializado para el cumplimiento del trabajo; establecer procedimientos que lleven a la formulación de informes de Valuación correctos, consistentes, y auditables, congruentes con la legislación aplicable en la materia; homologar los principios y prácticas en el ramo de la valuación a nivel global y nacional. Aclara que este proyecto de norma se aplica en aquellos casos en que no exista una regulación específica que establezca la observancia para el avalúo emitido en un ramo específico ejemplo avalúo catastral y avalúo de SHF. (2015 Diario oficial de la federación). En esta norma se menciona que debemos tener en cuenta los lineamientos para la valuación que se emiten tanto en un ámbito global a través de los organismos internacionales como en el ámbito nacional; en la siguiente figura 2.10 se presenta un resumen de los organismos internacionales y nacionales que intervienen en la legislación en el ramo de la valuación.

Figura 2.10

Organismos e Instituciones que regulan la valuación (creación propia)

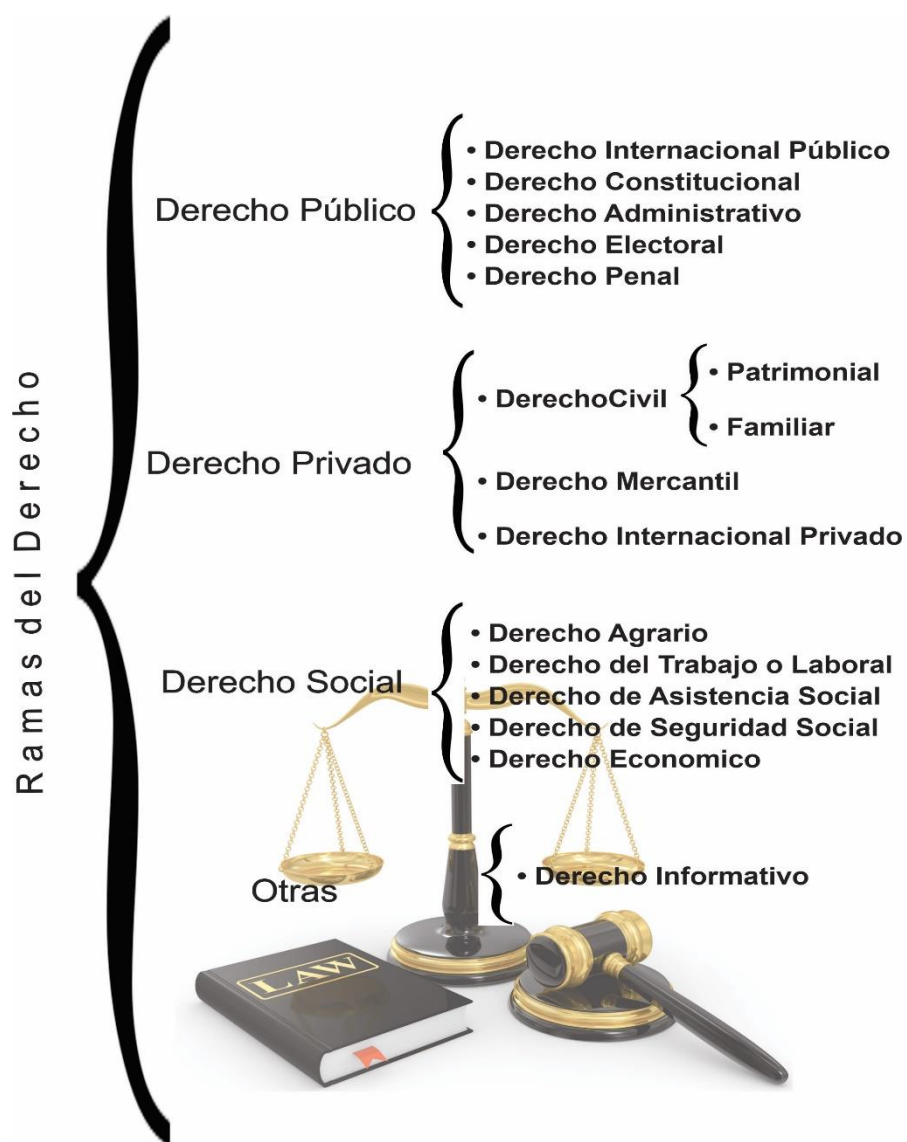


2.12 Clasificación de las Ramas del Derecho

Para describir el fundamento legal de la prueba pericial en valuación, surge la necesidad de describir primero, la clasificación de las áreas del derecho **por materia** y la variedad de posibles juicios en cada una de ellas, en la figura 2.11 se exponen las ramas del derecho en las que resultaría de aplicación la prueba pericial en valuación.

Figura 2.11

Ramas del derecho (creación propia)



Derivado de la clasificación anterior y para efectos del presente trabajo de investigación, surge ahora la necesidad de analizar los juicios o procedimientos judiciales de cada una de dichas ramas del derecho, en los que resulta de aplicación la prueba pericial en valuación de bienes inmuebles, tanto como requisito *sine qua non* para la procedencia de una acción legal, es decir; como elemento indispensable para la procedencia de la misma, como todos aquellos juicios en los que sea legalmente válido y de utilidad probatoria dicha pericial, lo cual analizaremos a detalle a continuación:

2.13 Juicios o Procedimientos Judiciales en los que resulta de aplicación la prueba pericial en valuación de bienes inmuebles

Primeramente y de manera muy especial, debe mencionarse que nuestro derecho positivo mexicano, es decir; todas y cada una de las leyes y normas que lo integran, comenzando por supuesto por nuestra carta magna; prevén que todos los ciudadanos tenemos derechos fundamentales, cuya observancia se garantiza mediante mecanismos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para poder prevenir, cesar o bien enmendar una posible violación de un derecho reconocido constitucionalmente, a estos los denominamos como garantías constitucionales, de las cuales gozamos todos los justiciables, y entre las que se encuentran:

- **La garantía de audiencia y debido proceso legal.**- Que establece que conforme a lo preceptuado en el Artículo 14 Constitucional, todos tenemos derecho a ser oídos y vencidos en juicio, siguiendo las reglas que cada procedimiento impone según la ley de la materia que se trate, y que tenemos derecho a ofrecer todas las pruebas que resulten pertinentes para cada caso concreto siempre que estas no sean contrarias a derecho.

- **La garantía de seguridad jurídica.-** Es una función del estado y de sus instituciones salvaguardar los derechos de las personas, preservar sus garantías de libertad, propiedad, papeles o posesiones, y que nadie pueda ser molestado en sus derechos sino en virtud de mandamiento escrito debidamente fundado y motivado por autoridad competente, siendo que la autoridad para determinar, por ejemplo, alguna modificación en la titularidad de un bien inmueble debe tener la certeza jurídica de su identidad, pues de otro modo su determinación carecería de legitimidad.

- **La garantía de petición.-** Consistente en el derecho de los justiciables de solicitar a las autoridades lo que requieran por escrito conforme a derecho y recibir una respuesta también por escrito debidamente fundado y motivado, lo cual implica que si una de las partes en juicio ofrece una prueba como podría ser la pericial en valuación, la autoridad no podría desecharla salvo que exista por un impedimento legal. García Máynez (1993)

De lo anterior se deduce que en nuestro sistema legal, salvo procedimientos especiales; **SON ADMISIBLES TODO TIPO DE PRUEBAS, SIEMPRE Y CUANDO TENGAN RELACIÓN DIRECTA CON EL FONDO DEL ASUNTO Y QUE NO SEAN CONTRARIAS A DERECHO**, es decir; que en la mayoría de juicios y procedimientos judiciales y administrativos se puede ofrecer todo tipo de prueba incluyendo por supuesto la prueba pericial en valuación, siempre que esta sea idónea y pertinente para demostrar la identidad y valor de un bien inmueble materia de la litis, luego entonces, bajo la premisa de que en todo juicio de la materia que fuere donde se vea involucrado un bien inmueble, y siempre que la naturaleza del juicio y los tiempos procesales que dicte la ley reglamentaria de que se trate lo permita; resulta procedente para dar identidad y valor a un bien inmueble el ofrecer la prueba pericial en valuación.

Pero en alcance de lo anterior cabe mencionar que, existen juicios para los cuales la propia ley y la lógica jurídica por la naturaleza de la acción establecen que se debe poner valor al bien en controversia, por ejemplo: en un juicio sucesorio testamentario o intestamentario, los artículos 769 y 770 del Código de procedimientos

civiles para el estado libre y soberano de Puebla, establecen los requisitos que deberá contener para su procedencia la denuncia de sucesión, siendo indispensable dentro del mismo que se adjunte y relacione desde el escrito de demanda; el correspondiente avalúo de los bienes materia del juicio, asimismo, en todo aquel juicio ya sea civil, mercantil, familiar o incluso laboral en donde se lleve a cabo un procedimiento de remate de bienes inmuebles, para poder dar cumplimiento a una obligación de pago o en su caso una adjudicación, siempre se tendrá como requisito indispensable valorar de manera formal dichos bienes, a efecto de, primeramente, saber si el valor del bien es suficiente o en que proporción para cumplir la obligación a que se haya condenado en la sentencia dictada en el juicio, y además; para poder llevar a cabo su venta mediante almoneda pública.

De todo lo anterior resulta indispensable para poder efectuar un análisis sobre la trascendencia de los elementos que deben integrar una pericial en valuación de bienes inmuebles materia de un juicio, y sobre todo en la posibilidad material de ejecución de sentencias relacionadas con bienes inmuebles, analizar atendiendo a cada rama del derecho de los juicios en los que es viable o incluso indispensable dicha prueba.

Derecho Internacional Público.- Dentro de esta rama del derecho llegan a suscitarse conflictos de intereses entre naciones, los cuales generalmente conllevan una reparación del daño a la parte agraviada, y esto se lleva a cabo mediante procedimientos pacíficos: ya sea por negociación directa entre las partes involucradas, mediante buenos oficios, por mediación y conciliación, o bien; mediante procedimientos judiciales o arbitrales previamente acordados entre los involucrados, y dado que los conflictos en este ámbito son de naturaleza muy diversa; en todos aquellos procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales en que las partes involucradas deban probar el valor o identidad de un bien inmueble en conflicto, o bien se requiera de cuantificar el monto de una reparación de un daño, será viable y necesario contar con un avalúo del bien en cuestión, y nuevamente resulta también

indispensable que dicho avalúo contenga también los datos precisos de identidad de los bienes involucrados, esto mediante una prueba pericial en valuación, misma que además contenga de manera clara y fehaciente los datos de identificación de dichos bienes, a fin de dar plena certeza a cualquier cambio de situación jurídica de los mismos.

Derecho Constitucional.- En esta rama del derecho, cabe destacar que los tribunales federales conocen de todos los juicios de instancia en los que se vean involucrados por ejemplo, bienes inmuebles pertenecientes al fuero federal, en cuyos juicios diversos se diriman controversias relacionadas con dichos bienes, o bien, el cumplimiento de obligaciones mediante los mismo, por lo que en dichos juicios federales es legalmente posible y conducente ofrecer como prueba por las partes una prueba pericial en valuación, misma que reitero; deberá contener los datos para la plena identificación de los predios involucrados.

Para mejor ilustrar los tipos de juicios que se dirimen en tribunales federales y en los que resulta de aplicación una prueba pericial en valuación, mencionaremos que adentrándose al derecho constitucional existen tres tipos de juicios que de manera cotidiana se dirimen ante los tribunales federales:

➤ El Amparo Directo.- El cual únicamente procede contra sentencias o resoluciones que pongan fin al asunto y no admitan ningún otro recurso, siendo que en este caso la autoridad federal funciona como revisora de la constitucionalidad de dichas sentencias, por lo que **NO ADMITE YA PROBANZA ALGUNA**, salvo las de carácter superveniente, es decir las que estén encaminadas a probar hechos que no existían o se desconocían durante el desarrollo del juicio y que resulten trascendentes al fondo del asunto, pero de ahí en fuera ya no se admiten pruebas, pues la autoridad únicamente revisa que la resolución con las pruebas ofrecidas por las partes estén ofrecidas en su momento procesal oportuno, y que esta haya sido dictada conforme a derecho y sin violentar garantías constitucionales.

➤ El Amparo Indirecto.- Este amparo procede contra actos de autoridad que vulneren derechos humanos y las garantías para su protección, debidamente consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en contra de violaciones al procedimiento que dejen en estado de indefensión al justiciable, lo anterior en todas los procedimientos judiciales y administrativos, pues como ya se analizó previamente; los derechos garantizados en la constitución deben prevalecer por encima de leyes ordinarias, estando los actos de autoridad supeditados a los principios y garantías contenidas en nuestra carta magna y tratados internacionales. Maia Neto (2007)

Del contenido de dicho precepto legal deducimos que, en el juicio de amparo indirecto, son admisibles todo tipo de pruebas tendientes a acreditar la constitucionalidad o inconstitucionalidad de los actos reclamados, entre ellas por supuesto la prueba pericial en valuación, siempre que se cumplan los extremos de ser una prueba idónea y pertinente cuando pretenda acreditarse la identidad y valor de un bien inmueble, y cuando dicha probanza sea ofrecida en tiempo y forma en los términos dictados por la propia ley, como son efectuar su ofrecimiento por lo menos 3 días antes de la celebración de la audiencia constitucional, y además, que los peritos nombrados por las partes cumplan con los requisitos de ley para acreditar su pericia, protesten debidamente su cargo afirmando haber tenido a la vista las muestras requeridas, en este caso acceder al bien inmueble y a la documentación necesaria, conocer el cuestionario de puntos concretos sobre el que versará la prueba pericial y contar con los conocimientos necesarios para efectuar el análisis pericial, se deberá entregar en el termino legal que la autoridad señale para dicho efecto.

➤ Juicios Mercantiles.- Si bien las acciones mercantiles, no pertenecen como tal a la rama del derecho constitucional, sus lineamientos están contenidos en los artículos del Código de Comercio y leyes que rigen la materia, dan a los ciudadanos justiciables la opción de plantear las acciones ejecutivas mercantiles, orales o en modalidad escrita, ya sea ante los tribunales del fuero común, o bien; ante los tribunales federales, en este caso ante los juzgados de distrito en materia de amparo civil, administrativo y del trabajo y juicios federales, y aunque la naturaleza de dichas

acciones no requiere legalmente para su procedencia de un avalúo, cuando el pago de la obligación materia del juicio se garantizó mediante embargo a un bien inmueble, y este tuviera que llevarse a remate mediante almoneda pública, entonces, Sí es un requisito legal indispensable para iniciar dicho procedimiento de remate, contar con el correspondiente avalúo del bien, esto toma sustento legal en lo preceptuado en los artículos del Código de Comercio y los artículos del Código Federal de Procedimientos Civiles si se planteo la acción ante un tribunal federal y los artículos del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Puebla, si se planteó el juicio ante un juzgado especializado en materia mercantil del fuero común de nuestra entidad.

Una vez descritos a detalle, y atendiendo a cada rama del derecho; todos los juicios y procedimientos judiciales y administrativos en los que se aplica la prueba pericial en valuación; ahora es necesario analizar los elementos que dicha prueba debe contener dada su trascendencia en el fallo o sentencia de dichos juicios, y sobre todo, como resulta determinante su contenido para ser relacionado en las sentencias judiciales y evitar inconsistencias en los datos de identificación de los bienes inmuebles, ya que de presentarse pueden impedir materialmente la posibilidad de ejecución de dichas sentencias, de ahí la importancia de regular formalmente los requisitos que dicha pericial debe contener.

2.14 La prueba pericial en valuación dentro del procedimiento judicial, su importancia y trascendencia

En líneas anteriores hemos descrito la variedad de procedimientos judiciales en los que resulta de aplicación y utilidad la prueba pericial en valuación, sin embargo, es importante resaltar que, si bien como ya se hizo mención en todos los procedimientos judiciales y administrativos y sus respectivas leyes reglamentarias, se admiten expresamente todo tipo de pruebas siempre que cumplan con las formalidades para su ofrecimiento contempladas en su respectiva ley, y que estas no sean contrarias a derecho, Ovalle (1985) al ser el presente trabajo perteneciente a un área distinta al derecho, es menester explicar en palabras más cotidianas la relevancia y trascendencia de la prueba pericial en valuación en un procedimiento judicial.

Primeramente surge la incógnita siguiente: ¿Cuándo resulta necesaria, idónea y pertinente una prueba pericial en valuación en un procedimiento judicial?, y la respuesta es; cuando lo que se encuentra en controversia entre las partes en juicio sea un bien inmueble, y que para dirimirla resulte necesario primeramente establecer la plena identidad del bien y su valor, lo cual por supuesto debe incluir su ubicación geográfica, superficie, medidas y colindancias y otras características, el valor obtenido empleando los métodos y técnicas idóneas en el tema de la valuación siendo necesario para ello, no solo el trabajo de campo consistente en la medición e inspección de la zona y las características físicas y materiales de construcción, sino también el análisis documental de los títulos de propiedad y demás constancias referentes al bien que obren en el expediente judicial y aportadas por las partes, aunado a los actos de investigación y de consulta que el perito tiene como facultad legal realizar, a fin de allegarse de toda la información necesaria para emitir su dictamen.

Es así como en muchas ocasiones, al efectuar físicamente la medición y análisis pericial de un bien inmueble en cuestión, comparativamente con los datos que obran en las constancias documentales, así como en los registros de las instituciones como el catastro, etc., el perito puede detectar diversas discrepancias como pueden ser: diferencia de medidas, linderos, colindancias y superficie entre lo físico y dato actual que arroja el predio, comparado con los datos enunciados en sus documentos legales exhibidos como pueden ser: escritura, títulos de propiedad, constancias de posesión, contratos... , y es el caso que si el perito no lo hace saber oportunamente al juez, a través de su respectivo dictamen pericial, el juzgador como autoridad no podrá tomar en consideración tales circunstancias y datos concretos al momento de emitir su sentencia, en la que por ejemplo; si se ordena la inscripción en el Registro Público de una sentencia como título de propiedad a favor de una persona determinada, respecto de un bien inmueble que según se describe en la sentencia corresponde a una superficie de doscientos metros cuadrados, por ejemplo, pero que la superficie real Ad Corpus del bien no coincide y es de doscientos cincuenta metros, es decir cincuenta

metros cuadrados más, o bien; que varíe radicalmente en colindancias con las descritas en la sentencia, o incluso también que sea una superficie mucho menor, en la descripción, superficie, medidas y colindancias o incluso ubicación geográfica del inmueble asentada en la sentencia del procedimiento judicial, no va a coincidir ni con el bien inmueble que ampara la partida registral que afecta la sentencia en el Registro Público de la propiedad, ni con el polígono de la cuenta catastral que aparece correspondiente a dicho inmueble en el plano cartográfico de la oficina catastral, siendo que dicha inconsistencia devendría en hacer materialmente imposible la ejecución de la sentencia por las autoridades administrativas, como serían en este caso el Registro Público de la Propiedad y la oficina catastral, y esto es así porque **la sentencia firme dictada en un procedimiento judicial debe ser ejecutada al pie de la letra, es decir, la autoridad administrativa no puede ni limitarse ni excederse en su ejecución**, pero evidentemente no podría inscribir una superficie mayor ni menor, ni mucho menos distinta a la descrita específicamente en la sentencia judicial, y ello hará imposible efectuar un traslado de dominio pues el descrito en sentencia correspondería a un inmueble distinto.

Es en este punto, donde cabe destacar no solo la importancia sino la trascendencia del contenido de la prueba pericial en valuación, en el contenido de la sentencia emitida dentro de un procedimiento judicial, no en cuanto al sentido del fallo a favor de alguna de las partes, aunque dependiendo de la naturaleza de la acción si pudiera determinar según la identidad del bien quien tiene el mejor derecho, pero sobre todo; trasciende en la descripción exacta que el juzgador realice respecto del bien en litigio, misma que determinara la posibilidad material de efectuar su ejecución por parte de las autoridades administrativas. Si la autoridad judicial no pudo allegarse a través de la prueba pericial en valuación de los datos reales que físicamente reporta el bien actualmente, en comparación con los datos documentales proporcionados por las partes y autoridades durante la substanciación del juicio, el juzgador corre el riesgo de describir de manera incompleta, imprecisa o incluso errada la descripción del bien, y si bien algunos datos llegan a ser sujetos de subsanarse a petición de la parte

interesada mediante una aclaración de sentencia, el juzgador una vez dictada la sentencia de mérito, con todas sus partes a saber; vistos, considerandos y resultandos, acorde a los datos contenidos en las actuaciones del expediente judicial, **ya no podría mediante una aclaración de sentencia modificar dichos datos duros del inmueble sin modificar el sentido del fallo en el procedimiento judicial**, lo cual materialmente haría dicha sentencia de imposible ejecución, y es ahí donde radica la relevancia y trascendencia de que la prueba pericial en valuación en el contenido y sentido de las sentencias dictadas en los procedimientos judiciales y la viabilidad de su ejecución. C. Hernández (comunicación personal, 10 de octubre 2023)

Al hablar de valuación nos referimos al hecho de asignar a los bienes muebles e inmuebles y derechos un importe monetario, es decir, a la medición que necesariamente debe efectuarse sobre los recursos de manera tal que se cuantifique en una cifra que represente su valor en un momento dado. Es prudente aclarar que, si bien, la valuación nació como una actividad empírica realizada desde tiempos inmemoriales por comerciantes, y tratándose de inmuebles por técnicos agrimensores y topógrafos para fines fiscales; actualmente han plasmado toda una normativa para las bases de los catastros multidisciplinarios, pero finalmente surgió como un oficio empírico en la repartición, regularización y fiscalización de la tierra. Actualmente la valuación ha dejado de ser una actividad empírica para convertirse con el paso de los años en una técnica, ampliamente fundamentada en métodos que apoyan a un camino de ciencia y que se han asentado sus bases firmes en las leyes, códigos fiscales, manuales y reglamentos haciendo fuerte su marco legal y metodológico. Wistano (1994)

Un sendero similar recorrió la figura del perito valuador. Nació de la mano del comercio, al principio como un comerciante o un topógrafo- agrimensor; después, las necesidades del mercado, hicieron que esta figura evolucionará, por lo que fue necesario que tuviera ciertos estudios complementarios a su actividad originaria. Finalmente, en estos tiempos estamos ante un momento histórico muy importante, en

que la valuación es una profesión independiente, a la que el mercado y competencia laboral le ha requerido una cédula profesional y una certificación constante.

CAPÍTULO 3 LA CLASIFICACIÓN DE LOS AVALÚOS Y SUS DIFERENTES USOS; MÉTODOS Y FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

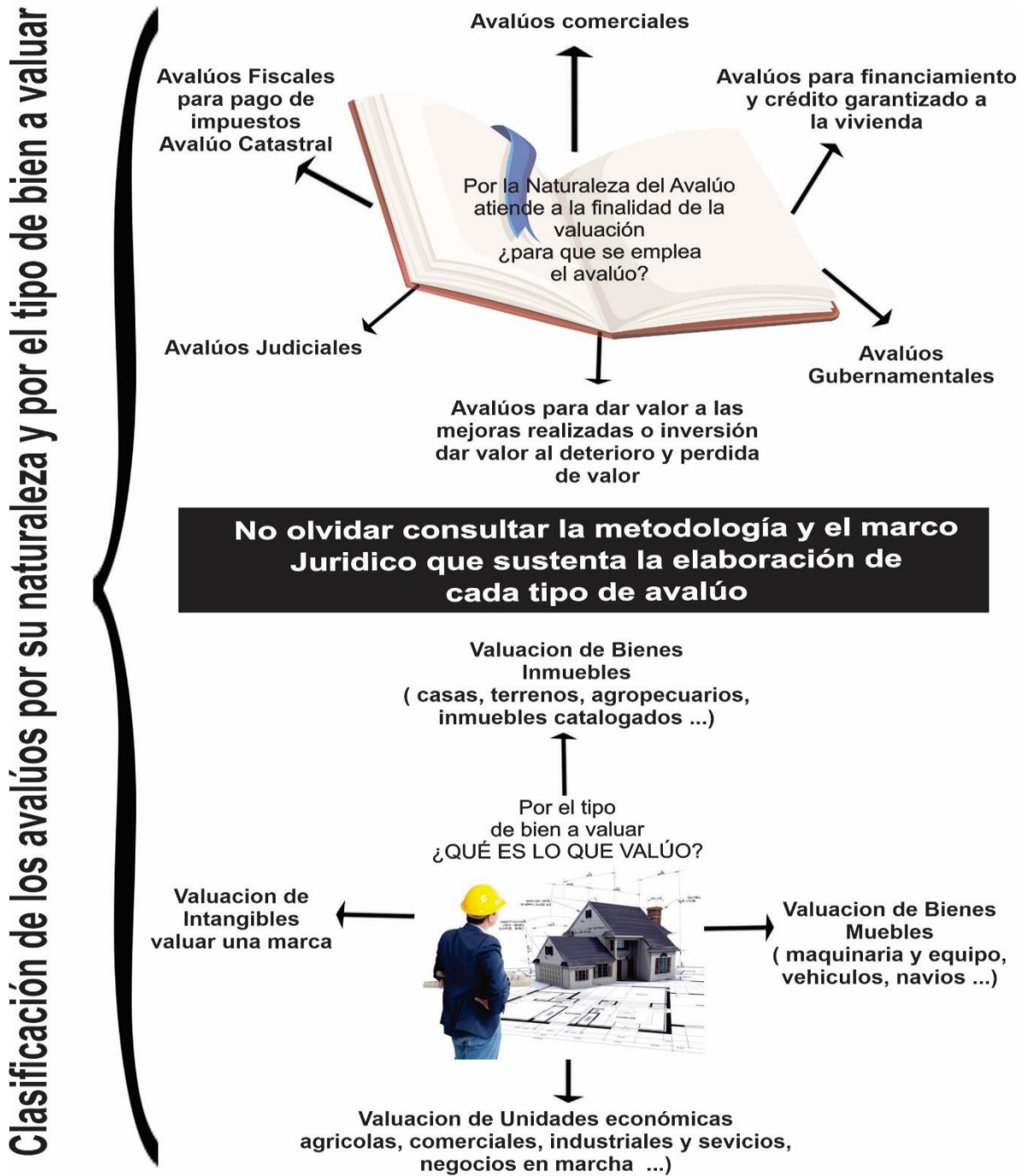
3.1 Clasificación de los Avalúos y su Uso

Para fines prácticos, se ha clasificado a los avalúos en grupos atendiendo la naturaleza del avalúo y atendiendo el tipo del bien a valorar; hay legislación y normatividad aplicable que funge como medio de control para los Peritos o profesionales valuadores las cuales han sido plenamente enunciadas y revisadas en el capítulo II de esta tesis. Los Avalúos, como ya se expuso, tienen la finalidad de dar una opinión de valor expresado en unidad monetaria y sustentada en la utilización de diferentes métodos y análisis de datos, la técnica y metodología la podemos consultar en los manuales existentes y publicados por cada institución que lo regula. La figura del perito valuator actualmente debe contar con estudios que demuestren su formación y competencia en el área. Debido a la especialización y usos que se emplean los avalúos surgen clasificaciones de los mismos, Sánchez Juárez (1986) cabe aclarar que la finalidad, destino y uso del avalúo define la técnica y el método que se debe emplear para dar la conclusión de valor. Existen tantos tipos de avalúos como usos tenga el reporte de valor.

A continuación, se enuncian los principales tipos de avalúos para este trabajo de tesis: En este capítulo se explica detalladamente cada tipo de avalúo y su metodología, así como la fuente donde se puede ampliar su consulta. En los procesos judiciales se emplean casi todas las clasificaciones solo depende de saber elegir el tipo de avalúo requerido para obtener la finalidad del juicio y de los solicitantes del trabajo: abogados y participantes del juicio actor y demandante por lo cual debemos sondear de forma completa lo que se persigue y los alcances del avalúo. En la figura 3.1 se realiza un concentrado de la clasificación de los avalúos por su naturaleza y atendiendo el bien a valorar.

Figura 3.1

Clasificación de los avalúos por su naturaleza y por el tipo de bien a valorar (creación propia)



3.2 Avalúos fiscales: Avalúo Catastral

Los avalúos Catastrales o también llamados avalúos Notariales están dentro de la categoría de avalúos fiscales. Son los que realiza directamente el Catastro Estatal o Catastro municipal o en su caso los peritos valuadores que se han registrado para realizar de forma externa la valuación. Estos avalúos atienden fines de cobro de impuesto predial, o cobro de impuestos como el ISABI (Impuesto sobre adquisición de bien inmueble) y dan la base para el ISR (impuesto sobre la renta) también se originan para altas de cuentas prediales o para corregir datos reales y actuales de los predios, cabe decir, que la mayoría de los municipios cuentan con sus tablas de valores unitarios de suelo y construcción y modelos de valuación masivo. Estos Avalúos, como ya se mencionó, son practicados para el pago de impuestos locales sobre adquisición de bienes inmuebles e impuesto federal: Impuesto Sobre la Renta.

La normatividad aplicable es el código fiscal de la federación y la que tiene cada entidad federativa, las tablas catastrales para cada municipio con su marco jurídico y metodológico publicado en la ley de catastro para el municipio en particular y su manual de avalúos catastrales. En estas leyes y manuales facultan a los peritos valuadores independientes y/o sociedades que están autorizados por la Autoridad Fiscal. Es decir, son documentos expedidos por la autoridad catastral que consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio, conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado de Puebla. Actualmente en nuestra ciudad se expide por perito externo debidamente registrado este avalúo tiene las principales finalidades de actualizar datos catastrales como alta de cuenta predial, reclasificación de predios rústicos a urbanos, atender a aclaraciones del contribuyente en la corrección de áreas de terreno o construcción o asignar valores correctos para la tasa impositiva del predial y de impuestos en el tema de traslado de dominio de la propiedad. Como ya se enuncio en el capítulo anterior, el catastro sigue una reglamentación para emitir sus valores tanto de terreno como de construcción; Los valores son a través de la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos Urbanos y Rústicos; así como los Valores Catastrales de Construcción por metro cuadrado, para el Municipio de

Puebla. Son publicadas las tablas catastrales a través de Decreto en el Diario Oficial de la Federación en el mes de diciembre para entrar en vigor los primeros días de enero del año posterior a su emisión.

Las tablas catastrales. están ordenadas por abecedario atendiendo al nombre de la colonia y dan en su listado valor y zona catastral. Otro punto importante en la emisión de avalúos catastrales es conocer los municipios que son descentralizados, ya que dependerá de sus ayuntamientos municipales, a través de su catastro, emitir las políticas y requisitos para la emisión de sus avalúos catastrales. Para los municipios que son Centralizados los avalúos catastrales los emite el catastro del Estado (ICEP).

Las tablas catastrales son obligatorias para tomar como base el valor para el cálculo de impuestos que intervienen en las operaciones notariales inmobiliarias de traslado de dominio, surge su publicación en el periódico oficial a partir del año 2000, y al paso de los años se han ido perfeccionando, actualmente hay valores por corredores comerciales principales, lo cual da un incremento al valor del terreno, estos Valores se pueden consultar en el periódico Oficial y dan tramos específicos. Otro aumento de valor que actualmente interviene es el factor de esquina. Para detalle de como se debe asignar valores catastrales remitirse al Manual de Valuación Catastral para el estado de Puebla.

En las figuras 3.2 y 3.3 se muestra en imagen un extracto de las tablas catastrales que son publicadas y actualizadas cada año, herramienta de consulta para la elaboración de los avalúos catastrales.

Figura 3.2

Valores catastrales suelos rústicos y valores de construcción para el municipio de Puebla (2024 tablas catastrales)

VALORES RÚSTICOS AÑO 2024

| Valores catastrales unitarios de Corredores Comerciales. Año 2024. | | |
|--|------------|--------------------|
| Descripción | Simbología | Valor por Hectárea |
| Temporal de Primera | RI-1 | \$424,478.00 |
| Árido Cerril | RII-2 | \$19,645.00 |
| Urbano Adyacente | RIV-1 | \$1,482,589.00 |

VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN POR M2 PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, PUEBLA

| Valores catastrales unitarios por m ² para la(s) construcción(es). Año 2024. | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| TIPO | CALIDAD | BUENO | | REGULAR | | MALO | |
| ANTIGUO | SUPERIOR/ BUENO | \$6,234.00 | m ² | \$5,294.00 | m ² | \$4,777.00 | m ² |
| | MEDIO | \$5,053.00 | m ² | \$3,568.00 | m ² | \$2,492.00 | m ² |
| | ECONÓMICO | \$2,519.00 | m ² | \$1,767.00 | m ² | \$1,013.00 | m ² |
| MODERNO HABITACIONAL | LUJO Y SUPERIOR | \$9,681.00 | m ² | \$7,829.00 | m ² | \$7,014.00 | m ² |
| | MEDIA / BUENO | \$5,988.00 | m ² | \$5,034.00 | m ² | \$4,718.00 | m ² |
| | ECONOMICO / INTERES SOCIAL | \$4,183.00 | m ² | \$3,692.00 | m ² | \$3,342.00 | m ² |
| | PRECARIA / AUTOCOSTRUCCION | \$1,942.00 | m ² | \$1,357.00 | m ² | \$1,147.00 | m ² |
| COMERCIAL | HASTA 5/N BUENO | \$11,051.00 | m ² | \$8,435.00 | m ² | \$6,026.00 | m ² |
| | HASTA 5/N ECONOMICO | \$7,506.00 | m ² | \$5,721.00 | m ² | \$4,080.00 | m ² |
| | MAS 5/N | \$8,498.00 | m ² | \$7,092.00 | m ² | \$5,094.00 | m ² |
| INDUSTRIAL | SUPERIOR / BUENO | \$6,480.00 | m ² | \$4,721.00 | m ² | \$3,588.00 | m ² |
| | ECONOMICO | \$4,150.00 | m ² | \$3,247.00 | m ² | \$2,133.00 | m ² |
| COBERTIZO | ECONÓMICO / BUENO | \$884.00 | m ² | \$703.00 | m ² | \$530.00 | m ² |
| | BAJO / ECONOMICO | \$530.00 | m ² | \$409.00 | m ² | \$297.00 | m ² |
| BARDAS | PREFABRICADA | \$1,613.00 | m ² | \$1,258.00 | m ² | \$970.00 | m ² |
| | CON ACABADOS | \$1,257.00 | m ² | \$981.00 | m ² | \$756.00 | m ² |
| | SIN ACABADOS | \$655.00 | m ² | \$511.00 | m ² | \$394.00 | m ² |
| CISTERNA | CONCRETO | \$2,557.00 | m ² | \$1,995.00 | m ² | \$1,539.00 | m ² |
| | TABIQUE | \$1,399.00 | m ² | \$1,091.00 | m ² | \$841.00 | m ² |
| | PIEDRA BRAZA | \$1,210.00 | m ² | \$944.00 | m ² | \$728.00 | m ² |
| PAVIMENTO | CONCRETO/ADOQUÍN | \$529.00 | m ² | \$412.00 | m ² | \$317.00 | m ² |
| | ASFALTO | \$419.00 | m ² | \$327.00 | m ² | \$252.00 | m ² |
| | REVESTIMIENTO | \$314.00 | m ² | \$245.00 | m ² | \$189.00 | m ² |

Figura 3.3

Corredores comerciales para la ciudad de Puebla (2023 Tabla catastral)

| 12.3 | 12.3.- Tramo comprendido entre la Avenida Circunvalación y Boulevard Municipio Libre | |
|--|---|-------------|
| 1023 | BUGAMBILIAS 3RA. SECCION (CC) | \$3,066.00 |
| 1024 | SAN BALTAZAR LINDA VISTA (CC) 12.3 | \$3,066.00 |
| 1025 | CIUDAD UNIVERSITARIA (CC) | \$3,066.00 |
| 1026 | VILLA UNIVERSITARIA (CC) | \$3,066.00 |
| 1027 | UNIVERSIDADES (CC) | \$3,066.00 |
| 1028 | UNIVERSITARIA (CC) 12.3 | \$3,066.00 |
| 12.4 | 12.4.- Tramo comprendido entre la Boulevard Municipio Libre y Avenida José María La Fragua o 24 Sur | |
| 1029 | UNIVERSITARIA (CC) 12.4 | \$4,045.00 |
| 1030 | VISTA ALEGRE (CC) | \$4,045.00 |
| 1031 | RANCHO SAN JOSE XILOTZINGO (CC) | \$4,045.00 |
| 1032 | ARBOLEDAS DE SAN IGNACIO (CC) | \$4,045.00 |
| 1033 | BARRIOS DE ARBOLEDAS (CC) | \$4,045.00 |
| 13.- CORREDOR COMERCIAL CENTROS COMERCIALES DESARROLLO ATLIXCAYOTL | | |
| 363 | CENTROS COMERCIALES DESARROLLO ATLIXCAYOTL | \$10,591.00 |
| 14.- CORREDOR COMERCIAL DESARROLLO ATLIXCAYOTL | | |
| 373 | CORREDOR COMERCIAL DESARROLLO ATLIXCAYOTL | \$10,591.00 |
| 15.- CORREDOR COMERCIAL CENTRO COMERCIAL ANGELÓPOLIS | | |
| 929 | CENTRO COMERCIAL ANGELÓPOLIS | \$10,591.00 |
| 16.- CORREDOR COMERCIAL CENTRAL DE ABASTOS | | |
| 408 | CENTRAL DE ABASTOS | \$7,361.00 |
| 17.- CORREDOR COMERCIAL 39 ORIENTE | | |
| 17.1 | 17.1.- Tramo comprendido entre Diagonal Díaz Ordaz (2 de Octubre) y 18 Sur | |
| 1113 | ANZURES (FRACTO.) (CC) 17.1 | \$5,390.00 |
| 1114 | RESIDENCIAL PUEBLA (CC) 17.1 | \$5,390.00 |
| 1115 | MARIA LUISA (FRACTO.) (CC) | \$5,390.00 |
| 1116 | MIRADOR, EL (FRACTO.) (CC) 17.1 | \$5,390.00 |
| 18.- CORREDOR COMERCIAL ZONA ESMERALDA (AV. JUAREZ) | | |
| 18.1 | 18.1.- Tramo comprendido entre 13 Sur y 19 Sur | |
| 1117 | CENTRO "B" (CC) 18.1 | \$8,439.00 |
| 1118 | ZONA ESMERALDA (CC) 18.1 | \$8,439.00 |
| 18.2 | 18.2.- Tramo comprendido entre 19 Sur y 25 Sur | |
| 1119 | ZONA ESMERALDA (CC) 18.2 | \$9,201.00 |
| 18.3 | 18.3.- Tramo comprendido entre 25 Sur y Av. Teziutlán Norte - Sur | |
| 1120 | ZONA ESMERALDA (CC) 18.3 | \$10,001.00 |
| 1121 | PAZ "A", LA (CC) 18.3 | \$10,001.00 |
| 19.- CORREDOR COMERCIAL PROLONGACIÓN REFORMA | | |
| 19.1 | 19.1.- Tramo comprendido entre la Diagonal Defensores de la República, 29 Sur y Calle 39 Norte, Acatlán | |
| 1122 | AMOR (CC) 19.1 | \$6,537.00 |
| 1123 | PAZ "C", LA (CC) 19.1 | \$6,537.00 |
| 1124 | PAZ "B", LA (CC) 19.1 | \$6,537.00 |
| 1125 | PAZ "A", LA (CC) 19.1 | \$6,537.00 |
| 1126 | PLAZA REFORMA (CC) | \$6,537.00 |
| 1127 | AQUILES SERDAN (CC) 19.1 | \$6,537.00 |
| 19.2 | 19.2.- Tramo comprendido entre la Calle 39 Norte, Acatlán y 11 Sur | |
| 1128 | AQUILES SERDAN (CC) 19.2 | \$4,604.00 |
| 1129 | PAZ "B", LA (CC) 19.2 | \$4,604.00 |

Figura 3.4

Avaluó catastral 2023 Portada o frente del Formato actual del avaluó catastral para el municipio de Puebla en la parte de atrás solo lleva el reporte fotográfico y puede llevar anexos como croquis o plano de las construcciones

| AVALUO CATASTRAL | | DIRECCION DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA | |
|---|--------------------------|--|-------------------------------------|
| No. DE TRAMITE: | 0 |  | |
| No. DE REG. DE PERITO EXTERNO: | IRCEP 038/2024 | | |
| FOLIO DE AVALUO: | 2024DC0000002 N-26 M.G. | | |
| FECHA DE EMISION: | 5 de enero de 2024 | | |
| FECHA DE VIGENCIA: | SEIS MESES |  | |
| <p>De acuerdo con lo establecido en los artículos 115 fracción IV inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3, 4, 5, 6, 7 fracciones I, II, IV, V, VI, X, XI, XII a la XIII y XXIV, 13, 14 fracciones XI y XII, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 de la ley del Catastro del Estado de Puebla; 26 fracción IV inciso a), 50 fracción III del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla; 2, 7, 12, 13, 14, 15, 25 y 26 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Puebla; 27 y 30 del Reglamento Interno de la Tesorería Municipal, esta autoridad Fiscal Municipal, en el ejercicio de sus facultades de comprobación que le confieren los dispositivos legales antes mencionados y previa observancia de los formalidades previstas en los mismos, procedo a emitir el siguiente Avaluó Catastral, mismo que servirá de base para las obligaciones legales y administrativas conducentes. Asimismo, se le hace saber al contribuyente, propietario o poseedor del inmueble avaluado, que la emisión del presente avaluó no lo exime de la obligación que en materia catastral le imponen las disposiciones legales antes mencionadas.</p> | | | |
| DATOS DEL SOLICITANTE | | | |
| NOMBRE Y/O RAZON SOCIAL: MARIA AUXILIO ALEJANDRA DEL SAGRADO CORAZON DE JESUS OSORIO LAMA | | | |
| DOMICILIO PARA NOTIFICAR: | | | |
| IDENTIFICACION DEL PREDIO | | | |
| No. CUENTA FISCAL | No. CUENTA FISCAL ORIGEN | NOMBRE DEL PROPIETARIO O POSEEDOR: | |
| PU 156355 - 01 | | MARIA AUXILIO ALEJANDRA DEL SAGRADO CORAZON DE JESUS OSORIO LAMA | |
| CLAVE CATASTRAL | | | |
| ESTADO | MUNICIPIO | REGION | MANZANA |
| 21 | 114 | 010 | 0124 |
| PRECIO | | COORDENADA UTM DEL CENTRO DEL PREDIO | |
| 0011 | | CONDOMINIO: 0000 X | |
| | | 563451.25 Y 2100366.29 | |
| CROQUIS DE UBICACION CARTOGRAFICA | | FOTOGRAFIA PRINCIPAL DEL INMUEBLE | |
|  | |  | |
| UBICACION DEL PREDIO | | | |
| TIPO DE VALIDAD: | CALLE | No. EXTERIOR: | No. INTERIOR: |
| | | 418 | |
| LETRA: | | | |
| NOMBRE DE VALIDAD: | | | |
| BENITO JUAREZ | | | |
| ZONA DE VALOR: | | FRACCIONAMIENTO SAN BALTAZAR CAMPECHE [56] | |
| MOTIVO DEL AVALUO: | | TIPO DE PREDIO: U [X] SUB [] R [] BALDIO [] CON CONSTRUCCION [X] | |
| DATOS TECNICOS | | | |
| 1. TERRENO | | | |
| SUP. PRIVATIVA: | m² SUP. COMUN. | m² INDIVISO: | % SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO: |
| | | | 174.90 m² |
| TIPO | SUPERFICIE (m²) | FF | FP |
| URBANO | 174.00 | 1.00 | 1.00 |
| FT | FU | FS | VALOR POR m² |
| 1 | 1.05 | 1.00 | \$ 2,511.00 |
| FACTOR RESULTANTE | | | IMPORTE (\$) |
| 1.05 | | | \$ 458,759.70 |
| VALOR DEL TERRENO: | | | \$ 458,759.70 |
| 2. CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | |
| SUP. PRIVATIVA: | m² SUP. COMUN. | m² INDIVISO: | % SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION: |
| | | | 126.50 m² |
| TIPO / CALIDAD | AVANCE DE OBRA | ESTADO DE CONSERV. | EDAD (AÑOS) |
| MODERNO HABITACIONAL ECONOMICO / INTERES SOCIAL | 1.00 | REGULAR | 40 |
| MODERNO HABITACIONAL PRECARIO / AUTOCONSTRUCCION | 1.00 | REGULAR | 40 |
| MODERNO BAJO ECONOMICO | 1.00 | REGULAR | 40 |
| SUPERFICIE (m²) | VALOR POR m² | FACTOR RESULTANTE | IMPORTE (\$) |
| 112.42 | \$ 3,692.00 | 1.00 | \$ 415,091.56 |
| 10.56 | \$ 1,357.00 | 1.00 | \$ 14,357.06 |
| 3.52 | \$ 405.00 | 1.00 | \$ 1,480.58 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: | | | \$ 430,929.20 |
| VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS: | | | \$ - |
| VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (BASE GRAVABLE): | | | \$ 889,688.90 |
| PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR, SE DETALLAN LOS VALORES REFERIDOS DEL PREDIO A LA FECHA: | | | |
| VALOR REFERIDO DE TERRENO | | | |
| SUPERFICIE (m²) | VALOR POR m² | FACTOR RESULTANTE | IMPORTE (\$) |
| - | - | 1.00 | - |
| VALORES REFERIDOS DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | |
| SUPERFICIE (m²) | VALOR POR m² | FACTOR RESULTANTE | IMPORTE (\$) |
| - | - | - | - |
| VALOR CATASTRAL REFERIDO: | | | |
| CONSIDERACIONES PREVIAS: | | | |
| 1.- Si se visitó el inmueble para determinar . Los tipos de construcción, estado de conservación, características del predio y de la zona de ubicación | | | |
| 2.- Los acrobados que se indican: corresponden al trabajador que se está visitando de acuerdo a la visita que se le hizo al mismo | | | |
| 3.- Los valores implicados son los que marca el Catastro Municipal para el año fiscal 2024 publicados en el día dieciséis del 2023 | | | |
| PERITO VALUADOR EXTERNO | | JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y VALUACION CATASTRAL | |
|  | |  | |
| MTR. OSWALDO MAGAÑA CRUZ | | C. JUAN LUIS TEPALE RAMIREZ | |

Los municipios para el Estado de Puebla que son Descentralizados son todos aquellos que su oficina de catastro Municipal es independiente en la emisión y validación de sus avalúos catastrales, es decir se va al municipio mismo para hacer el trámite de solicitud del avalúo. En la figura 3.5 se puede consultar listado de municipios descentralizados del IRCEP.

Figura 3.5

Listado de municipios descentralizados Instituto Registral y catastral del estado de Puebla (s.f), Directorio de Municipios descentralizados del IRCEP



Directorio de Municipios Descentralizados del IRCEP

| MUNICIPIO | DIRECTOR | TELÉFONO DE AYUNTAMIENTO | DIRECCIÓN | CORREO ELECTRONICO |
|-----------------------|------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| ATLIXCO | Homero González Raygadas | 01 244 4450028 Directo 44-382-37 ext. 101 | Blvd. Niños Héroes No. 805, Plaza Atlixco, Locales 47,48 y 49 Atlixco, Puebla | homero.gonzalez@atlixco.gob.mx |
| CHIGNAHUAPAN | Maximino Galindo Hernández | 01 797 9710077 Directo 01 797-97-115-73 | Interior Palacio Municipal, Plaza de la Constitución S/N Col. Centro. | dduse@chignahuapan.gob.mx |
| CUAUTLANCINGO | Miguel Xicoténcatl Hernández | 01 222 2851362 ext. 1026 01 222 2850556 | Palacio Municipal S/N calle 2 de abril entre calle San Juan. Frente a Parroquia de San Juan Cuautlancingo. | xicotencatl_@hotmail.com |
| HONEY | Ariadne Ibarra Cabañas | 01 776 7453019 | Interior Palacio Municipal, Palacio Municipal S/N Col. Centro. | catastromtpal14.18@outlook.com |
| HUAQUECHULA | Antonio Navarro Bañuelo | 01 244 4414155 Directo 01244-44 76-122-80 | Plaza Principal Los Portales S/N. | antonyonavarro69@gmail.com |
| HUAUCHINANGO | Germaín Hernández Romero | 01 776 7620699 ext. 120 | Plaza de la Constitución S/N Col. Centro | duager_yn@hotmail.com |
| IZÚCAR DE MATAMOROS | Jazmín Reyes Cordero | 01 243 4361636 Directo 01243-43-600-06 ext. 131 | Calle Ayuntamiento S/N frente al Parque Pavón, Izúcar de Matamoros. | catastroizucar@outlook.com |
| PUEBLA | María Luisa A. de Ita Zafra | 01 222 309 4300 | Calle 13 Sur Col. Centro, 72000 Puebla, Pue. | marialuisa558@hotmail.com |
| SAN ANDRÉS CHOLULA | Carlos Flores Pérez | 01 222 4037000 ext. 148 | Av 16 de septiembre no. 102 Col Centro San Andrés Cholula. | cartastro@gmail.com |
| SAN MARTÍN TEXMELUCAN | Adriana Andrade Mozo | 01 248 1095300 ext. 141 | Blvd. Xicoténcatl no. 612, San Martín Texmelucan. | adriana.andrade.mozo@gmail.com |
| SAN PEDRO CHOLULA | Ramiro Wilson Hernández | 01 222 777 2934 | 3 poniente N. 704 Col. Centro, entre calles 7 y 9 norte, atrás del Cereso. | predial_sanpedrocholula@hotmail.com |
| TECAMACHALCO | Raúl Horacio Jimenez | 01 249 4220003 ext. 104 | Interior Palacio Municipal, Av. Hidalgo no. 101 Col Centro. | castro1106@hotmail.com |

| MUNICIPIO | DIRECTOR | TELÉFONO DE AYUNTAMIENTO | DIRECCIÓN | CORREO ELECTRONICO |
|---------------------|--------------------------------|---|---|------------------------------------|
| TEHUACÁN | Juan Alberto Ramírez Hernández | 01 238 3802008 Directo 38-035-00 ext. 3514 | Calle Rayón no. 7 Col. Centro. C.P. 75700 | castro@tehuacan.gob.mx |
| TEPEACA | Ricardo Sánchez González | 01 223 2753560 ext.103, 01 223 2750007 | Calle Morelos sur, no. 100. Col. Centro. C.P. 75200 Tepeaca. | karisfa@hotmail.com |
| TEZIUTLÁN | Asael de la Rosa Gasca | 01 231 3120040 ext. 127 | Palacio Municipal Primer Piso. Col. Centro. Entre Av. Hidalgo esquina con Allende. | asadrg@hotmail.com |
| TLATLAUQUITEPEC | Omar Alí Guzmán Castillo | 01 233 3180001 ext. 109 | Av. Reforma No. 47-A, Col. Centro. Tlatlauquitepec, Puebla | castro.tlatlauquitepec@hotmail.com |
| TOCHTEPEC | José Martín Fuentes Aguilar | 01 224 4271183 | 5 sur no. 2. Col. Centro. Tochtepec. | jmar-2010@hotmail.com |
| XICOTEPEC DE JUÁREZ | Carlos A. Sánchez Díaz | 01 764 7640330 Directo 01764-764-2558 | Palaza de la Constitución S/N, Col. Centro. Frente al zócalo. Xicotepec de Juárez | casady2009@hotmail.com |
| ZACATLÁN | Alejandro Arturo Dawe González | 01 797 9750520 | Libramiento Zacatlán-Chignahuapan no. 5, Dos Caminos, Barrio de Maquixtla, Zacatlán, Puebla. C.P. 73310 | dcmz2014@hotmail.com |

3.3 Avalúo comercial

Son aquellos avalúos realizados con fines de venta y elaborados para empresas de bienes raíces y/o de forma particular, no requieren una formalidad específica institucional. El avalúo comercial, es el documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Leyes y normas existentes en el tema de la emisión de avalúos. Tendrá como objetivo principal dar el precio más probable en que se podría comercializar un predio en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo. Se mencionan los principales usos del avalúo comercial:

- Determinar la variación del mercado en relación al uso propuesto de un inmueble.

- Para la justa indemnización en caso de expropiación: estimar el valor de mercado de la propiedad, como un todo esto es, antes de la expropiación. Estimar el valor después de la expropiación.

- Para orientar a un comprador y/o vendedor de la inversión que representa su inmueble o su futuro inmueble; proveer de una herramienta profesional para la toma de decisiones al momento de concretar la compra o venta y pactar de forma justa el precio de la operación.

- Para pagos fiscales si así lo deciden las partes comprador-vendedor en el tema de bienes inmuebles y su traslado de dominio reportando el valor comercial como valor de operación la legislación actual que rige este tema permite utilizar valores comerciales siempre y cuando este no sea menor al valor catastral.

- Para temas judiciales cuando esta implícita la veracidad de los datos reales del predio y su valor justo reportado para algún pago o responsabilidad que mane de una controversia Judicial. Quiroga (2010)

En este tipo de avalúo prevalece el estudio de mercado de acuerdo al análisis de datos encontrados en comparables similares al sujeto valuado, con la finalidad de sustentar el valor obtenido, el estudio deberá contener los tres enfoques de la valuación. Considerando como primicia: el uso mejor y más productivo o el uso más probable a partir de lo que el mercado indica. Para llegar a la obtención de valor la metodología existente en el ramo inmobiliario utiliza estos métodos o enfoques:

3.4 Los tres Principales Métodos empleados en la Valuación Inmobiliaria

Método de comparación de mercado: Se obtiene de ventas encontradas, debe surgir de observaciones directas del mercado, determinando un límite de zona de ubicación, se sugiere en un radio no mayor a 3 km. Predomina la ley de la oferta y la demanda.

Es el resultado homologado de comparables a través de una investigación de mercado de bienes, lo más similar posible, al sujeto de estudio, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda, lo que a la postre se traduce en un valor comercial, entendiéndose por éste la cantidad expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.

Método de ingresos capitalizados o de rentas: El enfoque de ingresos atiende al comprador inversionista cuando busca adquirir una propiedad con fines de lucro, siendo su principal objetivo, que motive la compra, la capacidad que el inmueble tiene para generar ingresos. Las variables principales que intervienen son:

- Ingreso bruto efectivo – Renta bruta percibida
- Descuentos por vacíos y cobranzas los gastos de operación y cuotas de mantenimiento
- Ingreso neto de operación – Renta neta Obtenida
- Tasas de capitalización

Este método Martínez (2012) Deberá basarse en flujos de caja determinados por el mercado y en tasas de retorno derivadas del mercado y de casas financieras reconocidas para la toma de tasas anualizadas.

Es la consideración y la capacidad de generar ingresos en determinados bienes inmuebles para dar su valor de capitalización, se considera el valor presente de los beneficios futuros y es medido por la capitalización de los ingresos. Se ha consultado los rangos recomendables para tasas de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble a valuar empleados por el INDAABIN los cuales se muestran en la tabla 3.1

Tabla 3.1

Rangos recomendables para tasas de capitalización de acuerdo al tipo de inmueble que se valúa. D.O.F. PT – TC INDAABIN

| RANGOS RECOMENDABLES PARA TASAS DE CAPITALIZACIÓN | | | |
|---|------------------------------|--------|--------|
| No. | Tipo de inmueble | Mínima | Máxima |
| 1 | Terrenos | 4.00% | 8.00% |
| 2 | Casas Habitación | 4.50% | 9.00% |
| 3 | Departamentos Habitacionales | 4.50% | 9.00% |
| 4 | Oficinas | 7.50% | 15.00% |
| 5 | Naves Industriales | 9.50% | 15.00% |
| 6 | Comercios | 9.00% | 18.00% |

El método de Capitalización de Rentas es definir el valor a través del promedio de ingresos que por concepto de alquiler devenga un inmueble (renta bruta percibida) menos las deducciones (renta neta obtenida) dividida entre una tasa de capitalización de rentas. La formula que define lo anterior escrito es:

$$VC = \frac{(RBM - d) * 12}{T}$$

VC = valor de capitalización

RBM = renta bruta mensual

d = deducciones

T = Tasa de capitalización (elegida de fuente confiable o calcularla con indicadores)
valor expresado en %

Sí le restamos a la RBM las deducciones obtenemos la Renta neta y al multiplicarla por 12 obtenemos la Renta Neta Anualizada (RNA) a manera de ejemplo podemos obtener el valor de un inmueble bajo las siguientes condiciones:

a) Del estudio de mercado se obtiene que la renta bruta mensual es de \$10,000.00 M.N, analizamos sus deducciones mensuales asignándole un 10% dando la cantidad de \$1,000.00 M.N. De los datos subsecuentes se obtiene que la Renta Neta Mensual es de \$9,000.00 M.N. multiplicamos por 12 para obtener la Renta Neta Anual la cual es igual a \$108,000.00 M.N. elegimos un rango de la tabla 3.1 en el supuesto que estamos valuando una oficina damos un rango de tasa del 10% (método más sencillo) representamos la ecuación:

$$VC = \frac{(RBM - d) * 12}{T} \qquad VC = \frac{(10,000.00 - 1,000.00) * 12}{10\%}$$

VC = 1,080.000.00 M:N.

Las deducciones se calculan analizando los gastos que se tienen que erogar para rentarlo en óptimas condiciones los gastos más comunes pueden ser:

Mantenimiento y reparaciones

Pago de un administrador o gestor

Servicio de agua potable y alcantarillado

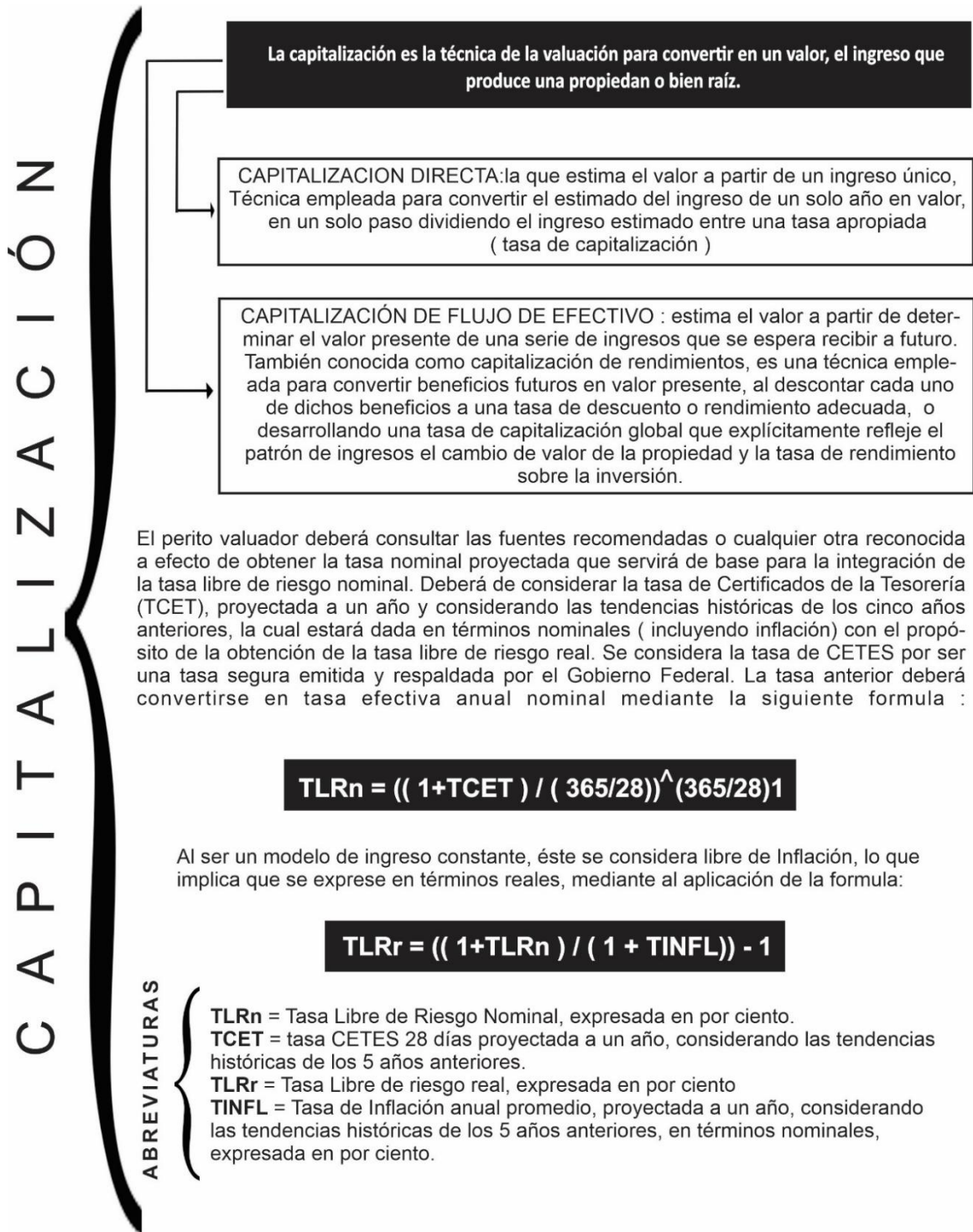
Predial

ISR

En la figura 3.6 se muestra en cuadro sinóptico las formas de obtener la tasa libre de riesgo nominal y tasa libre de riesgo real según INAABIN.

Figura 3.6

La capitalización y formas de obtener la tasa libre de riesgo nominal y tasa libre de riesgo real D.O.F. PT – TC INAABIN (creación propia)



Método físico o de costos : Los costos de la construcción y la depreciación deberán determinarse mediante referencia a un análisis de estimación de costos y depreciación acumulada, basada en el mercado, para estimar el costo de producción y reponer un bien físicamente obtenido el costo de reposición o construcción de lo edificado incluyendo sus mejoras, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios se le aplica sus factores de ajustes de depreciación tales como edad estado de conservación entre otros que considere aplicables el profesionalista para concluir con el valor según el principio de mejor y mayor uso para un inmueble lo más justo posible. Se emplea para el valor de las construcciones interviniendo los siguientes conceptos:

VRN: VALOR DE REPOSICION NUEVO O VALOR DE REPRODUCCION NUEVO: se puede obtener empleando el método de presupuestos o precios unitarios, utilizando parámetros de la construcción a través de los manuales de costos paramétricos ya publicados y actualizados. A este valor encontrado se le resta la depreciación propia de ajustes de valor para obtener el VNR: VALOR NETO DE REPOSICION.

3.5 Principales Factores de Homologación empleados en la valuación inmobiliaria

El concepto de factor en el ramo de la valuación representa la cantidad que se usa para premiar, establecer igualdad o depreciar y castigar la comparación entre el predio sujeto de la valuación y los comparables seleccionados

Sujeto = comparable 1

Sujeto < comparable -1

Sujeto > comparable +1

Factor de edad y conservación tabla de Ross Heidecke: Para este trabajo de investigación en el caso práctico emplearemos para sacar el valor físico o de costos la tabla de Ross Heidecke empleando un método separativo de valores para

poder aplicar la citada tabla, es decir se obtendrá por separado el valor de terreno y el valor de construcción para poder aplicar los factores que intervienen en la tabla de Ross Heidecke.

Para este método de costos primero debemos obtener el VRN valor de reposición nuevo por metro cuadrado de la construcción, el cual se puede obtener mediante fuentes confiables que den paramétricos de costos mediante manuales de costos y publicaciones especializadas o hacerlos por iniciativa propia en este ejemplo que daremos utilizaremos el que publica (2023 Márquez). Una vez obtenido el VNR debemos dar valor a las siguientes variables: edad y estado de conservación:

- Depreciación del bien (edad)
- Estado de Conservación

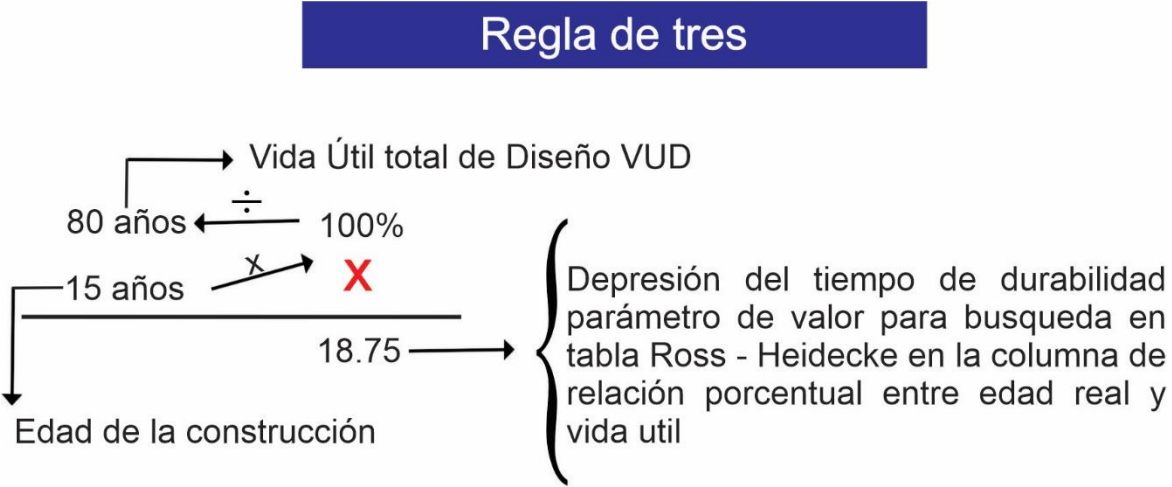
La depreciación del bien atiende a los años de construida que tiene la vivienda cuando se acude a la inspección física del bien inmueble objeto de la valuación hay que responder a la pregunta ¿cuántos años tiene de construido su inmueble? La respuesta es válida no solo con el dicho del dueño sino con el análisis de datos, fundada con documentos como escrituras de declaración de construcción, licencias de construcción y terminación de obra, escritura fuente revisar en que año esta elaborada y si habla de construcciones y apoyarse de confirmar el dato mediante histórico de datos del programa Google Earth. Una vez que hemos obtenido el dato de antigüedad de las construcciones realizamos una tabla de tres tomando como 100% un valor elegido dentro del rango de la tabla de vida útil según la categoría de construcción que se ilustra en la página siguiente. Con la finalidad de obtener un valor representando el porcentaje que se ha depreciado en tiempo de durabilidad según los años que le queda en vida útil a las construcciones. La obtención de este valor sirve para referirse a la tabla de Ross - Heidecke tomando como fuente la columna que marca la relación porcentual entre edad real y vida útil el dato se obtiene buscando el rango de valor obtenido de la siguiente forma:

- Supongamos que las construcciones a valuar son de uso habitacional residencial, hemos definido que **su vida útil de diseño VUD es de 80 años**

- Debemos obtener el dato de la antigüedad de las construcciones respondiendo de forma correcta ¿cuántos años tiene de construido la casa que estamos valuando? verificando en la visita de campo interrogando al propietario o solicitando y comprobando el dato mediante revisión de documentos (licencias o permisos de construcción, escrituras, histórico en vista satelital ...) Supongamos que determinamos que la casa a valorar **tiene 15 años de construida**.

Hacemos una regla de tres para obtener el valor % que se utiliza en el rango de la tabla de Ross - Heidecke en la columna de relación porcentual entre edad real y vida útil. En la figura 3.7 se muestra esquemáticamente como se puede sacar el parámetro de valor.

Figura 3.7



Una vez obtenido el rango entre edad real y vida útil se debe sacar la puntuación del estado de conservación utilizando la tabla 3.2 de rangos siguientes:

Tabla 3.2

Puntuación según estado de conservación de las construcciones (Ross-Heidecke)

| Estado de Conservación | Puntuación para utilizar en la tabla Ross - Heidecke |
|------------------------|--|
| Excelente | 1 |
| Muy bueno | 1.5 |
| Bueno | 2 |
| Normal | 2.5 |
| Regular | 3 |
| Malo | 3.5 |
| Muy Malo | 4 |
| Demolición | 4.5 |
| Recuperación | 5 |

A través de la inspección física se determina el estado de conservación: Los estados de conservación están representados en la tabla mediante los siguientes dígitos:

- 1.- Estado Excelente: cuando el objeto a valorar no admite observaciones.
- 2.- Estado Bueno: Cuando el objeto a valorar permite observar un buen mantenimiento.
- 3.- Estado Regular: Cuando el objeto a valorar necesita pequeñas reparaciones.
- 4.- Estado Muy Malo: Cuando el objeto a valorar necesita reparaciones importantes.
- 5.- Estado de Recuperación: Estado sin valor apreciable el objeto a valorar se encuentra irrecuperable para su función.

Se observa que la tabla incluye valores intermedios entre los asignados.

En el supuesto que le asignamos a la construcción el estado de conservación bueno correspondiendo un valor de 2 (ver la tabla que antecede.)

Rango entre edad real y vida útil obtenido 18.75 redondeado se buscara valor 19%

Estado de conservación: Bueno valor 2

Consultando la tabla de Ross – Heidecke obtenemos 13.54% siendo este valor el porcentaje de depreciación del valor por edad y estado de conservación (Ross – Heidecke).

Este porcentaje se resta al 100 % para obtener un factor de depreciación para aplicarse al valor de reposición nuevo (VRN) y obtener el valor neto de reposición (VNR). En la figura 3.3 se muestra un recorte de la tabla de Ross Heidecke para resolver el ejemplo planteado donde se puede visualizar claramente las columnas de valores.

Tabla 3.3

Factores según estado de conservación y vida útil de las construcciones (Ross-Heidecke)

| TABLA DE ROSS-HEIDECK [2]1 | | | | | | | | | |
|---|------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| RELACION PORCENTUAL ENTRE EDAD REAL Y VIDA UTIL | ESTADO DE CONSERVACION | | | | | | | | |
| | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 |
| 0 % | 0,000 | 0,032 | 2,52 | 8,09 | 18,10 | 33,20 | 52,60 | 75,20 | 100 |
| 1 % | 0,505 | 0,537 | 3,01 | 8,55 | 18,51 | 33,54 | 52,84 | 75,32 | 100 |
| 2 % | 1,020 | 1,052 | 3,51 | 9,03 | 18,94 | 33,89 | 53,09 | 75,45 | 100 |
| 3 % | 1,545 | 1,577 | 4,03 | 9,51 | 19,37 | 34,23 | 53,34 | 75,58 | 100 |
| 4 % | 2,080 | 2,111 | 4,55 | 10,00 | 19,80 | 34,59 | 53,59 | 75,71 | 100 |
| 5 % | 2,625 | 2,656 | 5,08 | 10,50 | 20,25 | 34,95 | 53,84 | 75,85 | 100 |
| 6 % | 3,180 | 3,211 | 5,62 | 11,01 | 20,70 | 35,32 | 54,11 | 75,99 | 100 |
| 7 % | 3,745 | 3,776 | 6,17 | 11,53 | 21,17 | 35,70 | 54,38 | 76,13 | 100 |
| 8 % | 4,320 | 4,351 | 6,73 | 12,06 | 21,64 | 36,09 | 54,65 | 76,27 | 100 |
| 9 % | 4,905 | 4,935 | 7,30 | 12,60 | 22,12 | 36,48 | 54,93 | 76,41 | 100 |
| 10 % | 5,500 | 5,530 | 7,88 | 13,15 | 22,60 | 36,87 | 55,21 | 76,56 | 100 |
| 11 % | 6,105 | 6,135 | 8,47 | 13,70 | 23,10 | 37,27 | 55,49 | 76,71 | 100 |
| 12 % | 6,720 | 6,750 | 9,07 | 14,27 | 23,61 | 37,68 | 55,78 | 76,86 | 100 |
| 13 % | 7,345 | 7,375 | 9,68 | 14,84 | 24,12 | 38,10 | 56,08 | 77,02 | 100 |
| 14 % | 7,980 | 8,009 | 10,30 | 15,42 | 24,63 | 38,52 | 56,38 | 77,18 | 100 |
| 15 % | 8,625 | 8,654 | 10,93 | 16,02 | 25,16 | 38,95 | 56,69 | 77,34 | 100 |
| 16 % | 9,280 | 9,309 | 11,57 | 16,62 | 25,70 | 39,39 | 57,00 | 77,50 | 100 |
| 17 % | 9,945 | 9,974 | 12,22 | 17,23 | 26,25 | 39,84 | 57,31 | 77,66 | 100 |
| 18 % | 10,620 | 10,649 | 12,87 | 17,85 | 26,80 | 40,29 | 57,63 | 77,83 | 100 |
| 19 % | 11,305 | 11,333 | 13,54 | 18,48 | 27,36 | 40,75 | 57,96 | 78,00 | 100 |
| 20 % | 12,000 | 12,028 | 14,22 | 19,12 | 27,93 | 41,22 | 58,29 | 78,17 | 100 |
| 21 % | 12,705 | 12,733 | 14,91 | 19,77 | 28,51 | 41,69 | 58,62 | 78,35 | 100 |

Porcentaje de depreciación del bien contemplando su edad y estado de conservación de las construcciones

Figura 3.7

Vida útil de diseño según Norma ISO 15686 - 1

Alternativa para calcular la vida útil estimada empleada para el método de costos usando los factores según la Norma ISO 15686 - 1

| Vida útil de las construcciones atendiendo a la categoría o tipo de la edificación Vida útil de Diseño VUD | | |
|--|------------------------------|--|
| Categoría de la construcción | Vida útil de diseño por años | Ejemplos |
| Temporales | Hasta 10 años | Construcciones no permanentes, oficinas de venta, estructuras de exhibición temporal, construcciones provisionales |
| Vida Media | de 25 a 49 años | La mayoría de construcciones industriales y la mayoría de estructuras para estacionamientos |
| Vida larga | de 50 a 99 años | La mayoría de construcciones residenciales habitacionales, comerciales de oficinas, de salud, de educación |
| Permanentes | Más 100 años | Construcciones monumentales, tipo patrimoniales (museos inmuebles catalogados históricos, palacios monumentales) |

FUENTE: Canadian Standards Association, 2001; Australian BUILDING Codes Board, 2006; International Standards Organization, 2000

Finalmente, se espera determinar la vida útil estimada así:



Fórmula

$$VUE = VUD \times (A) \times (B) \times (C) \times (D) \times (E) \times (F) \times (G)$$

VUE = es la vida útil estimada

VUD = es la vida útil de diseño

según la norma ISO15686 parte 1 (ISO 2000) se dan indicadores de cómo establecer la vida útil de referencia y cada uno de los factores siguientes:

Facto A : Calidad de los Componentes

Factor B: Nivel de Diseño

Factor C: Nivel de Calidad en la ejecución de las obras

Factor D: Condiciones Interiores

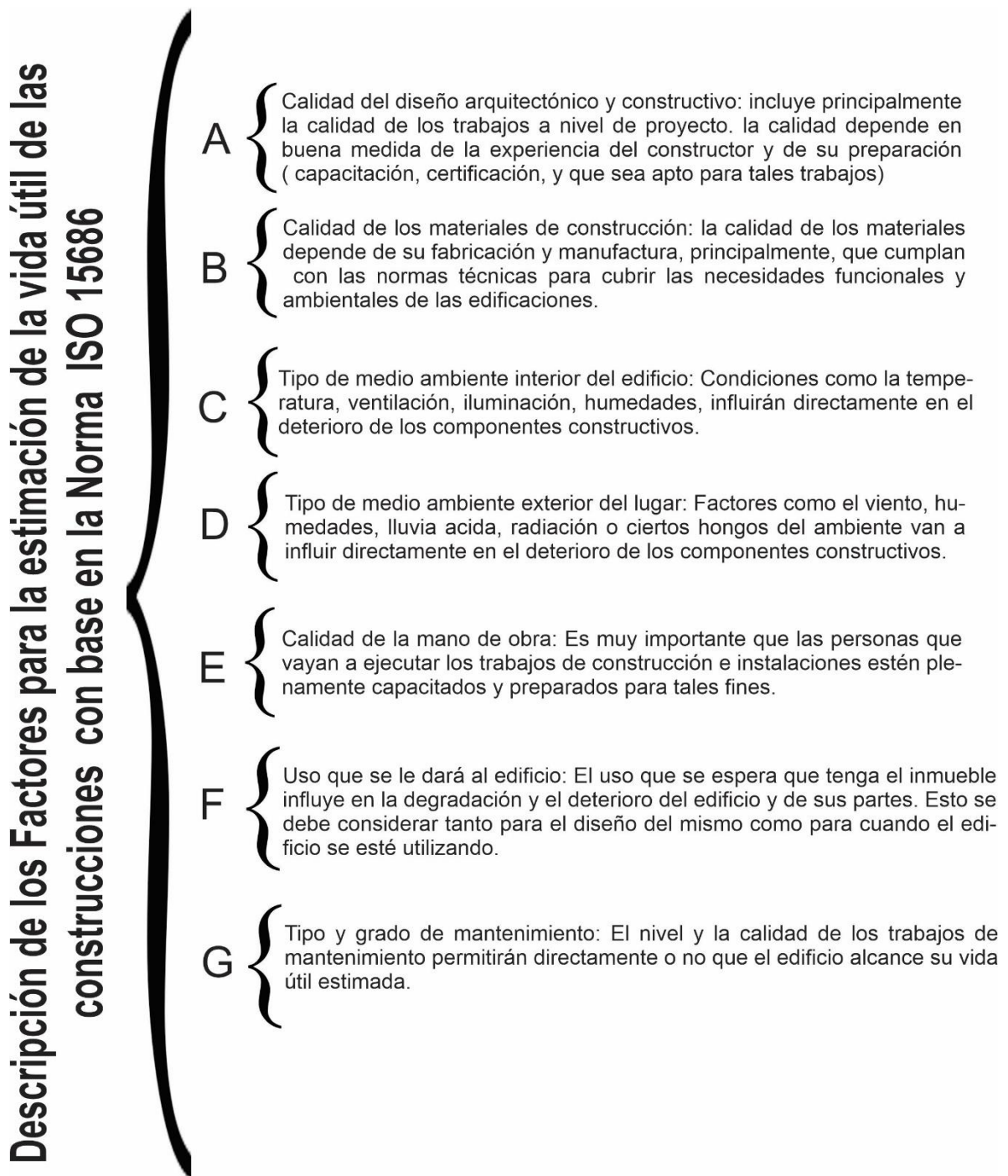
Factor E: Condiciones de exposición exteriores

Factor F: Condiciones de uso

Factor G: Nivel de mantenimiento

Figura 3.8

Factores según la norma ISO 15686 (creación propia)



Las figuras 3.7 y 3.8 que anteceden; Muestran la información de cómo sacar la vida útil de diseño según la norma ISO 15686 – 1.

Dentro del método de costos, la obtención del valor de terreno normalmente se basa en estimar el valor de terreno mediante el método de mercado, usando los principios de la ley de la oferta y la demanda buscando terrenos que se oferten en la misma zona del terreno sujeto de la valuación o en zonas similares.

Para el presente trabajo de investigación se consulta el procedimiento técnico PT- TU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor comercial de terrenos urbanos usados en INDAABIN. Se obtienen conceptos que fundamentan el enfoque de comparativo de Mercado el cual consiste en la recopilación de datos de terrenos en venta los cuales deben ser comparables al terreno de estudio, se analiza la oferta y la demanda, aplicando factores de ajuste a los comparables y ponderándolos para llegar a un indicador de valor que servirá para calcular y emitir el precio más probable de compra-venta para el sujeto de la valuación.

El enfoque comparativo de mercado se realiza de la siguiente forma: el formato de avalúo se debe contar con una tabla para registrar los datos de la investigación de mercado de los terrenos comparables a los cuales se les aplicarán los factores de homologación. Se debe tener en cuenta que cuando el factor de ajuste o de homologación es menor a la unidad denota que el comparable es mejor que el bien objeto de estudio y viceversa.

Los factores de ajustes se utilizan porque es casi imposible encontrar terrenos iguales y atienden a condiciones extrínsecas como los son: la ubicación, tipo y calidad de los servicios públicos, vistas panorámicas entre otros. Las condiciones intrínsecas son: superficie, topografía, forma, usos del suelo, entre otras. El perito valuador debe calcular y determinar los factores de ajuste mediante metodologías aceptadas en el ámbito profesional de la valuación; En el procedimiento técnico PT-TU del INDAABIN se marca que el número de factores de ajuste aplicados a un comparable no será mayor de seis (6) incluyendo en éstos el factor de negociación, se considera que si la muestra requiere mas de 6 ajustes no puede calificarse como “ terreno comparable al valuado”. Los factores deben ser justificados y procurar utilizar los que ajusten las diferencias

más relevantes, el factor de ajuste puede representar un premio o un castigo para el comparable con respecto al sujeto. Obtenidos los valores unitarios homologados se utiliza el promedio de éstos. El promedio resultante se multiplica por la superficie de terreno a valorar, obteniendo así el indicadores de valor del enfoque comparativo de mercado. En las tablas 3.4 y 3.5 se ilustra los elementos que debe contemplar el avalúo al momento de vaciar la información de comparables de terreno y en el procedimiento de homologación. Según INAABIN

Tabla 3.4

Tabla de investigación de mercado de terrenos procedimiento técnico PT-TU del INDAABIN.

Tabla de Investigación de Mercado

Nivel de oferta de muestras observada durante la MUY ALTA() ALTA() MEDIA() BAJA()

| Comparable número: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|
| Calle: Número: Colonia: | | | | | |
| Población: Entidad: | | | | | |
| Uso de Suelo: | | | | | |
| Superficie m2: | | | | | |
| Valor \$: | | | | | |
| Valor Unitario \$/m2: | | | | | |
| Ofertado o vendido desde: | | | | | |
| Clasificación de la zona: | | | | | |
| Servicios Públicos: | | | | | |
| Equipamiento y Mobiliario: | | | | | |
| Forma: | | | | | |
| Número de frentes: | | | | | |
| Intensidad de construcción: | | | | | |
| Ubicación: | | | | | |
| Topografía y ubicación ante desastres naturales: | | | | | |
| Nombre del informante: Núm. de | | | | | |
| teléfono: | | | | | |

Tabla 3.5

Tabla de factores de homologacion de terrenos procedimiento técnico PT-TU del INDAABIN

| Tabla de homologacion | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|-------------------|--|-------|-------|------|------|------|-----|----------------------------|
| Muestra | Precio de la muestra | Superficie | Precio Unitario | Factores de Ajuste | | | | | | | Precio Unitario Homologado |
| Núm. | \$ | m ² | \$/m ² | Zona | Ubic. | Forma | Otro | Neg. | Sup. | Fre | \$/m ² |
| 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| | | | | Valor unitario promedio en (\$): | | | | | | | |
| | | | | Superficie del terreno sujeto (m ²): | | | | | | | |
| | | | | Indicador de valor comparativo de mercado en (\$): | | | | | | | |

Factor de frente: Este factor equivale a un porcentaje de valor que influye de forma neutral cuando es igual a 1 (la unidad) o demerita el valor del terreno cuanto es menor a 1. Para este factor debemos consultar las legislaciones vigentes al municipio que pertenece nuestro terreno para conocer los frentes mínimos permitidos (aplica en zonas urbanas). Este factor se aplica a predios con menor frente del que está autorizado por los reglamentos vigentes de urbanización

La fórmula para aplicar el valor de frente es:

FFr = raíz cuadrada de: Longitud del frente del predio (sujeto a valuar) / longitud de frente mínima (permitida según legislación vigente). Para aplicar esta formula de factor de frente se debe además de conocer la legislación vigente que nos dará el frente mínimo autorizado para subdividir los predios, en Puebla es de 6.00 metros de frente (2004 ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del estado de Puebla capitulo II artículo 15) se debe aplicar la observación directa de lote tipo predominante en la zona en que estamos valuando, bajo esta recomendación encontramos que si

estamos en un fraccionamiento el lote tipo puede ser menor de lo que marca la legislación vigente debido a que la autorización de fraccionamientos o régimen en condominio autoriza frentes particulares a su planteamiento de proyecto.

Figura 3.9

FÓRMULA FACTOR DE FRENTE

Ffr = Factor de frente

Fpe = Frente del predio de estudio

k = dato de frente mínimo permitido según la legislación vigente o frente de lote tipo obtenido de la observación directa de los predios en zona de estudio

$$Ffr = \sqrt[2]{\frac{Fpe}{k}}$$

Factor de negociación: Este valor se ve representado por un factor que busca considerar un descuento o demerito sobre el valor de los comparables en el ejercicio de la homologación; El factor de negociación atiende a la correlación en la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma y las variantes que generan gastos, descuento sobre el precio ofertado o tiempo de espera para su comercialización de un inmueble en el proceso de cerrar la venta.

En el presente trabajo de investigación, después de una búsqueda para encontrar la justificación y la metodología de como sacar este factor de demerito encontramos que por uso y consenso generalmente se asigna de forma subjetiva el valor de .95. En la búsqueda de perfeccionar de forma objetiva la obtención de valor se utilizara la propuesta desarrollada por el arquitecto y maestro en valuación Gutiérrez Aguilar (2023) consiste en utilizar la desviación estándar, en primer lugar hacemos el cuadro de homologación sobre los comparables obtenidos (metodología clásica) sin tomar en cuenta o asignar valor de 1 al factor de negociación, obtenido el valor por metro cuadrado homologado lo multiplicamos por los metros de construcción del sujeto para obtener el valor del enfoque de mercado, se calcula el valor mínimo del inmueble

mediante la resta de la desviación estándar al valor del enfoque de mercado y finalmente para obtener el valor del factor de negociación dividimos el valor mínimo entre el valor comercial para obtener el factor buscado de negociación. El cual se debe aplicar al cuadro de homologación para obtener el valor definitivo.

Se recomienda obtener el valor máximo y mínimo de un inmueble como apoyo de información al cliente para saber cuál es lo máximo razonablemente pagar o el mínimo recibir al momento de vender. Este dato se apoya de la herramienta de la estadística a través de la obtención de la desviación estándar, este calculo se puede hacer fácilmente en Excel mediante la función DESVEST una vez obtenido el valor homologado para obtener el valor mínimo se resta la desviación estándar, y viceversa para obtener el valor máximo se suma la desviación estándar al valor por metro homologado seguido cada cantidad obtenida (máxima-mínima) se multiplica por los metros del sujeto para obtener cada valor. Para comprender esta información se realizan los siguientes cuadros contenidos en las figuras 3.10 y 3.11

Figura 3.10

Cálculo de la desviación estandar, valor mínimo, valor Máximo

Tenemos los siguientes resultados de la homologación:

| Comparable | Valor/m2 Homologado |
|-------------------------|---------------------|
| 1 | \$18,275.00 |
| 2 | \$19,257.00 |
| 3 | \$18,568.00 |
| 4 | \$17,682.00 |
| 5 | \$17,967.00 |
| 6 | \$19,112.00 |
| Calculamos el promedio: | \$18,476.83 |

en el supuesto que nuestro sujeto tiene 115 mt2 de construcción

$$115 \times 18,476.83 =$$

el valor comercial será \$2,124,835.83

calculamos la desviación estandar en excel utilizando la funcion DESVEST utilizando cada uno de los valores homologados de los comparables

Obtenemos desviacion estandar \$624.95

Para obtener valor mínimo restamos. Para el valor máximo sumamos la desviación estandar al valor obtenido promediado de los valores de homologación

Valor máximo $(18,476.83 + 624.95) * 115 = \$2,196,704.70$

Valor mínimo $(18,476.83 - 624.95) * 115 = \$2,052,966.20$

De esta propuesta podemos determinar tres valores

Valor Máximo
Valor Comercial
Valor Mínimo

Puede representar una información valiosa en el proceso de negociacion y el cierre de la compra venta

Figura 3.11

Propuesta para calcular factor de Negociación (2023 Gutiérrez Aguilar)

Primeramente se realiza la homologación clásica podemos excluir o poner como factor de negociación 1

| CASO | sup de const. | PRECIO OFERTA | \$/M2 VENDIBLE | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | \$/M2 HOMOLOGADO |
|--|---------------|----------------|----------------|-----------------------------|------|------|-------|------|-------|------------------|
| | | | | F.Zo | F.Ub | F.Ed | F.Cal | F.Ne | F.Re | |
| 1 | 190 | \$3,300,000.00 | \$ 17,368.42 | 0.98 | 102 | 105 | 104 | 100 | 1092 | \$ 18,958.73 |
| 2 | 114 | \$2,000,000.00 | \$ 17,543.86 | 100 | 100 | 100 | 102 | 100 | 1020 | \$ 17,894.74 |
| 3 | 128 | \$2,547,000.00 | \$ 19,898.44 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 1000 | \$ 19,898.44 |
| 4 | 100 | \$1879,500.00 | \$ 18,795.00 | 100 | 100 | 100 | 0.98 | 100 | 0.980 | \$ 18,419.10 |
| 5 | 157 | \$2,750,000.00 | \$ 17,515.92 | 100 | 100 | 100 | 103 | 100 | 1030 | \$ 18,041.40 |
| 6 | 200 | \$3,587,500.00 | \$ 17,937.50 | 100 | 100 | 100 | 0.97 | 100 | 0.970 | \$ 17,399.38 |
| ÁREA VENDIBLE DEL SUJETO (construcción) m2 | | | 124.00 | PROMEDIO/ VALOR HOMOLOGADO: | | | | | | \$ 18,435.30 |

RESULTADO DEL ENFOQUE DE MERCADO: \$2,285,976.78

A continuación determinamos la desviación estandar:

\$887.19

utilizamos función DESVEST programa excel

Ahora calculamos del valor mínimo del inmueble:

\$2,175,965.41

Puesto que el factor de negociación es inferior a 1.00, dividimos el valor mínimo entre el valor comercial para determinar el factor de negociación que es lo que estamos buscando:

0.9519

Ahora sí lo podemos aplicar en el cuadro de homologación para tener el resultado definitivo:

| CASO | sup de const. | PRECIO OFERTA | \$/M2 VENDIBLE | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | \$/M2 HOMOLOGADO |
|---|---------------|----------------|----------------|-----------------------------|------|------|-------|------|----------------|------------------|
| | | | | F.Zo | F.Ub | F.Ed | F.Cal | F.Ne | F.Re | |
| 1 | 190 | \$3,300,000.00 | \$ 17,368.42 | 0.98 | 102 | 105 | 104 | 0.95 | 1039 | \$ 18,046.81 |
| 2 | 114 | \$2,000,000.00 | \$ 17,543.86 | 100 | 100 | 100 | 102 | 0.95 | 0.971 | \$ 17,034.00 |
| 3 | 128 | \$2,547,000.00 | \$ 19,898.44 | 100 | 100 | 100 | 100 | 0.95 | 0.952 | \$ 18,941.32 |
| 4 | 100 | \$1879,500.00 | \$ 18,795.00 | 100 | 100 | 100 | 0.98 | 0.95 | 0.933 | \$ 17,533.14 |
| 5 | 157 | \$2,750,000.00 | \$ 17,515.92 | 100 | 100 | 100 | 103 | 0.95 | 0.980 | \$ 17,173.61 |
| 6 | 200 | \$3,587,500.00 | \$ 17,937.50 | 100 | 100 | 100 | 0.97 | 0.95 | 0.923 | \$ 16,562.47 |
| ÁREA VENDIBLE DEL SUJETO (construcción) m2 | | | 124.00 | PROMEDIO/ VALOR HOMOLOGADO: | | | | | | \$ 17,548.56 |
| EDAD SUJETO: | | | 25.00 | | | | | | | |
| RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO: | | | | | | | | | \$2,176,021.30 | |

RESULTADO DEL ENFOQUE DE MERCADO: \$2,176,021.30

0.9519 tenemos un factor de negociación totalmente libre de subjetividad o de interpretación personal se sugiere que el cuadro de cálculo desviación estandar se proyecte por fuera del avalúo en esta tabla se presentan los dos cuadros para fines de entender claramente el ejemplo

Factor de superficie: la obtención de este factor atiende a la relación existente entre la superficie de predio lote tipo o lote moda predominante en la zona. Si no existiera una constante se puede tomar la superficie de lote permitida en la legislación vigente.

Figura 3.12 *Formula del factor de superficie*

FÓRMULA FACTOR DE SUPERFICIE

RLm = Relación con el lote tipo o moda

SLo = Superficie del lote que se esta valuando

(o se esta ajustando en el proceso de homologacion)

SLm= Superficie de lote tipo o moda (se puede consultar la legislación vigente o se revisa superficie mas constante en la zona que estamos valuando)

$$RLm = \frac{SLo}{SLm}$$

Tabla 3.6

Factor de superficie (2005 Gaceta oficial D.F)

| Factor de superficie parametros | | |
|---------------------------------|-------|------|
| | RLm | Fsu |
| hasta | 2 | 1 |
| 2.1 | 3 | 0.98 |
| 3.1 | 4 | 0.96 |
| 4.1 | 5 | 0.94 |
| 5.1 | 6 | 0.92 |
| 6.1 | 7 | 0.9 |
| 7.1 | 8 | 0.88 |
| 8.1 | 9 | 0.86 |
| 9.1 | 10 | 0.84 |
| 10.1 | 11 | 0.82 |
| 11.1 | 12 | 0.8 |
| 12.1 | 13 | 0.78 |
| 13.1 | 14 | 0.76 |
| 17.1 | 15 | 0.74 |
| 15.1 | 16 | 0.72 |
| 16.1 | 17 | 0.7 |
| 17.1 | 18 | 0.68 |
| 18.1 | 19 | 0.66 |
| 19.1 | 20 | 0.64 |
| 20.1 | y mas | 0.62 |
| | | |

Factor de Zona: Este factor premia o demerita el valor de un predio atendiendo su ubicación en relación a la calle moda o la vialidad principal pudiendo ser esta corredor comercial; la calle principal debe tener características de urbanización y movilidad contar con tráfico vehicular, anchura, calidad de pavimento o material como concreto hidráulico, adoquín; contar con mobiliario urbano, aceras camellones, banquetas en optimo estado para dar un factor mayor a la unidad que representaría un aumento o premio en el valor.

Para dar la cuantificación de este factor se consultan las siguientes premisas

- Para los terrenos con único frente a la calle tipo el factor es 1
- Al menos un frente a calle superior a la calle tipo el factor es 1.20
- Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo el factor es de .80
- si tomamos el supuesto que el terreno de estudio se encuentra en una cerrada los Factores que se usan para cada comparable es de 0.83 el cual sale de asignar al sujeto valor de 1 y premiar al comparable con valor de 1.20 se realiza la división de $1 / 1.20 = 0.83$ (2009 DOF procedimiento técnico PT- TU)

Factor de ubicación: El valor asignado a este factor considera los siguientes parámetros

- Terrenos con un solo frente factor de 1
- Terrenos con 2 frentes factor de 1.15
- Terrenos con tres frentes su factor es de 1.20
- Terrenos clasificados como cabeza de manzana o que tienen cuatro frentes el factor es de 1.30 (2009 DOF procedimiento técnico PT- TU)
- Terrenos sin frente a calle (terrenos interiores o ciegos) el factor es de 0.70 (2015 Marqués) para el manual de catastro marca un demérito del 50% de su valor catastral

Factor de profundidad: se aplicará su valor a 1 cuando su fondo del terreno sea menor o igual a tres veces la medida de su frente. De este parámetro se afirma que este factor se aplica en los casos donde la relación profundidad- frente es mayor a cuatro veces el factor de ajuste demerito por profundidad nunca podrá ser menor a

0.50 este parámetro se considera el demérito por profundidad mínimo (2008 DOF manual de valuación catastral puebla)

Figura 3.13 *Formula del factor de profundidad o fondo*

FÓRMULA FACTOR DE PROFUNDIDAD O FONDO

Fp = factor de profundidad o fondo

F = Frente del predio en estudio

P = Profundidad del predio

K = Coeficiente = 4

$$F_p = \sqrt{\left(\frac{F}{P}\right)^k}$$

Factor de Topografía y relieve: Este factor se calcula mediante la observación directa de los accidentes topográficos que tenga el terreno como pendientes descendentes o pendientes ascendentes, teniendo como punto de vista el frente de acceso principal. Bajo esta premisa se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes:

- Pendiente en inclinación Media
- Pendiente de Elevación
- Pendiente de hundimiento

La pendiente es la inclinación media de la calle expresada en por ciento la cual será el resultado de **dividir la altura “h”** del desnivel entre la **longitud de la profundidad del predio “l”**

Figura 3.14 Formula del factor de topografía

FÓRMULA FACTOR DE TOPOGRAFÍA

$$\text{Pendiente} = \frac{h}{l} = \%$$

Figura 3.15 Ejemplo para calcular el factor de topografía (2008) DOF Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla.

$$\text{Pendiente} = \frac{h}{l} = \%$$

| TOPOGRAFÍA | EJEMPLO |
|------------|---------|
| NIVEL | |
| ELEVADA | |
| | |
| HUNDIDA | |
| | |

3.6 Avalúo para Financiamiento y Crédito garantizado a la vivienda

Son los practicados con apego a la Ley de transparencia y de fomento a la competencia en el crédito garantizado y de acuerdo a la normatividad publicada en el Diario Oficial de la Federación que se rige como reglamentación para avalúos hipotecarios, estando como organismo rector la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., (SHF) por encima de las instituciones bancarias, ya que es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, anteriormente era la Comisión Nacional Bancaria y de Valores quién establecía disposiciones de carácter general. Turrent (2012)

Los avalúos para Crédito Garantizado. Es el instrumento que sirve para que se otorguen a través de las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma, destinado a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles. Para efectos de esta definición, las operaciones que realicen las Entidades sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra, compraventa en abonos.

Uso del avalúo para financiamiento y crédito garantizado a la vivienda.

- Para garantía de préstamo a través de una hipoteca.
- Para proporcionar bases sólidas al inversionista para decidir sobre la compra de bienes inmuebles hipotecados, acciones y otros tipos de documentos mercantiles
- Establecer parámetros para decisiones relativas a la emisión o cesión de préstamos con base en las propiedades en posesión, no obstante, hipotecadas.

- Son requeridos en las instituciones financieras que se dedican a los créditos con hipotecas de bienes inmuebles: como son los bancos, ISFAM BANJERCITO, INFONAVIT, ISSTEP, FOVISSTE, CAJAS DE AHORRO

Documentos requeridos para avalúos de crédito hipotecario:

- Llenar la solicitud de avaluó
- Copia de la escritura Completa (no cancelación de hipoteca)
- Copia del pago predial reciente
- Copia de la Boleta de agua reciente
- Comprobante de algún servicio (luz, teléfono, Gas)
- Copia del IFE del vendedor
- Copia de la CURP del vendedor
- Copia del IFE del comprador
- Copia del CURP del comprador
- Plano Arquitectónico o croquis del inmueble que se valúa
- Alineamiento y Numero Oficial (en caso de que la dirección no este estipulada de forma correcta en la escritura.)
- Si se declara el alta de construcción o ampliación los permisos que acrediten el acto licencias expedidas por desarrollo urbano. En la figura 3.15 se muestra la portada de un avalúo para crédito Garantizado a la vivienda.

Figura 3.16 Imagen de primera hoja de avalúo SHF



AVALÚOS Y VALUACIONES S.A. DE C.V.

Avalúos y Valuaciones S.A. de C.V.

AVENIDA INSURGENTES SUR 1809 INT.304, COL. GUADALUPE INN,
ALVARO OBREGON, CIUDAD DE MEXICO, C.P. 01020.
TEL: 55-56-82-05-26, 55-10-85-06-84, 55-10-85-06-83, 800-08-87-078
www.aval.com.mx

Folio: 22020000797-1
Folio Infonavit: 21229202293549024
Clave Única de Vivienda: 2221114001103827
1.1. Clave del Avalúo: 09045222110614331
Folio Único 0904521114061433220

1. Datos Generales

| | | | | | |
|----------------------------------|---|--------------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| 1.2. Nombre UV | AVALÚOS Y VALUACIONES S.A. DE C.V. | 1.3. Clave UV | 09045 | 1.4. Fecha del avalúo | 03/05/2022 |
| 1.5. Nombre controlador | ALEXANDRA CASELIN PEREZ | 1.6. Clave controlador SHF | 1844317 | | |
| 1.7. Nombre VP | NICOLAS FUEYO MAC DONALD | 1.8. Clave VP SHF | 0302604 | 1.9. Propósito | 1 - ORIGINACION DE CREDITO |
| 1.10. Tipo de inmueble | 2 - CASA HABITACION | 1.11.1. Calle y número | VILLA SILVIA No. 722 | | |
| 1.11.2. Nombre del conjunto | | 1.11.3. Asentamiento | FRACCIONAMIENTO, EL GIRASOL | | |
| 1.11.4. C.P. | 72440 | 1.11.5. Delegación o municipio | 114 - PUEBLA | 1.11.6. Entidad federativa | 21 - PUEBLA |
| 1.12.1. Longitud | -98.2220861 | 1.12.2. Latitud | 19.0175694 | 1.12.3. Altitud | 2113 |
| 1.13. Régimen de propiedad | 1 - PRIVADA INDIVIDUAL | 1.14. Cuenta predial | PU 210513 1 | 1.15. Número de conjunto de infonavit | |
| 1.16. Clave de entidad otorgante | 030001 | 1.17. Nombre del constructor | N/A | | |
| 1.18. Cuenta agua | NIS 2301298 | 1.19. Nuevo o usado | USADO | | |
| 1.20. Nombre del solicitante | BALDEMAR DAMIAN RAZO, JULIETA REYES VELEZ | 1.21. Nombre del propietario | GUADALUPE CAPISTRAN CAPISTRAN Y MARIA DEL PILAR UGALDE CAPISTRAN | | |

2. Características Urbanas

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|--------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------|------------------------|-----------|
| 2.1. Nivel de infraestructura | Nivel 3 | 2.2. Agua potable | CON SUMINISTRO AL INMUEBLE | 2.3. Drenaje | CON CONEXION AL INMUEBLE | 2.4. Electrificación | RED AEREA | 2.5. Alumbrado Público | AEREO |
| 2.6. Vialidades | ASFALTO | 2.7. Teléfono | RED AEREA | 2.8. Señalización | EXISTE | 2.9. Transporte | EXISTE | 2.10. Vigilancia | MUNICIPAL |
| 2.11. Nivel de equipamiento | Nivel 4 | 2.12. Clasificación de la zona | HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN | 2.13. Ref. de proximidad urbana | INTERMEDIA | | | | |
| 2.14. Construcciones predominantes | CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES DE TIPO MEDIO CALIDAD: MEDIO NO. NIVELES: 3 USO CONSTRUCCIONES: HABITACIONAL | 2.15. Vías de acceso | VIAS PRIMARIAS: AVENIDA NACIONAL, AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE, AVENIDA MARGARITAS, VIAS SECUNDARIAS: CALLE 6-B SUR, CALLE VILLA LORENA, CALLE VILLA ALEJANDRA. | | | | | | |

3. Características del inmueble

3.1 Croquis de Localización



3.2 Fachada



| | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|-------------------|---------------------|---|----------------------------|---|--------------------|-----------|
| 3.3. Uso de suelo | H/3/0 | 3.4. Servidumbres o restricciones | NO SE APRECIARON. | | | | | | |
| 3.5. Descripción de las construcciones y uso actual | CASA HABITACION, DESARROLLADA EN DOS NIVELES CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA: PLANTA BAJA: VESTIBULO, MEDIO BAÑO, ACCESO PLANTA ALTA, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, DESAYUNADOR, UICARTO DE SERVICIO CON BAÑO Y PATIO DE SERVICIO, PLANTA ALTA: TRES RECAMARAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO, SALA DE T.V., OTRO BAÑO COMPLETO COMPARTIDO, ACCESO PLANTA BAJA. CUENTA CON CHERA PARA DOS AUTOS AL FRENTE DE LA VIVIENDA. | | | | | | | | |
| 3.5.1. N° Recamaras | 3 | 3.5.2. N° Baños | 3 | 3.5.3. N° 1/2 Baños | 1 | 3.5.4. N° Estacionamientos | 2 | 3.5.5. N° Elevador | NO EXISTE |
| 3.6. Unidades rentables generales | 1 | 3.7. Unidades rentables del inmueble | 1 | 3.8.1. Estructura | A BASE DE DALAS CASTILLOS CADENAS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO | | | | |

| Espacio Arquitectónico | Pisos | Muros | Plafones |
|------------------------|----------------------------------|--|---|
| Estancia / Comedor | ALFOMBRADA | DE YESO TERMINADO EN TIROL PLANCHADO Y PINTURA VINILICA | YESO A TALOCHA ACABADO TIROL Y PINTURA VINILICA. |
| Cocina | LOSETA DE CERAMICA | RECUBRIMIENTO DE AZULEJO | YESO A TALOCHA ACABADO TIROL Y PINTURA VINILICA. |
| Recámaras | LAMINADO DE BUENA CALIDAD | DE YESO TERMINADO EN TIROL PLANCHADO Y PINTURA VINILICA | YESO A TALOCHA ACABADO TIROL Y PINTURA VINILICA. |
| Baños | LOSETA DE MARMOL | LOSETA DE MARMOL DE PISO A TECHO. | DIRECTOS DE CEMENTO PULIDO Y PINTURA ESMALTE. |
| Escaleras | ALFOMBRADA | DE YESO TERMINADO EN TIROL PLANCHADO Y PINTURA VINILICA | YESO A TALOCHA ACABADO PULIDO Y PINTURA VINILICA. |
| Patio de servicio | FIRME DE CONCRETO ACABADO PULIDO | DE YESO ACABADO PULIDO Y PINTURA VINILICA Y TABIQUE DE BARRO ROJO. | NO APLICA |
| Estacionamiento | LOSETA DE CERAMICA Y ADOQUIN | DE YESO ACABADO PULIDO Y PINTURA VINILICA | NO APLICA |
| Fachada | | MODERNA EN LINEAS RECTAS CON APLANADOS DE MEZCLA CEMENTO-CAL-ARENA Y PINTURA VINILICA. | |

| | | | |
|------------------------------|--|-------------------|-----------------------------|
| 3.9.1. Hidráulico sanitarias | HIDRAULICO: RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE COBRE SANITARIAS: DESCARGA SANITARIA APARENTE CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC | 3.9.2. Eléctricas | INSTALACION ENTUBADA OCULTA |
| 3.10.1. Carpintería | PUERTAS: TAMBOR DE PINO CON CUBIERTAS DE TRIPLAY EN AMBAS CARAS | | |
| 3.10.2. Herrería | PUERTAS: DE PERFILES Y CUBIERTA DE ALUMINIO ANODIZADO VENTANAS: ALUMINIO ANODIZADO | | |

3.7 Avalúo para Procesos Judiciales

La historia narra que, entre los egipcios, judíos y posteriormente en la republica romana, contaban doble jurisdicción, el magistrado in jure señalaba la causa y en otra fase in *judicium*, podría recurrir a técnicos que emitieran el valor que reparaba el daño. En la edad media hubo un retroceso en todo el campo del derecho y de la ciencia, ocurriendo los Juicios de Dios y los duelos. No había la prueba técnica. A partir del siglo IX, la propia iglesia católica comenzó a incentivar el trabajo de técnicos en los procesos, existiendo referencias específicas de “árbitros” en las ordenaciones alfonsinas (siglo XV) y en las Manoelinas (siglo XVI). En el Brasil colonial, en las ordenaciones filipinas, hay una referencia clara de los peritos, inclusive con reglamentos sobre los avalúos. Arévalo (1979)

Posteriormente en el siglo XIX se tiene una amplia referencia de los avalúos ya que se incorpora en los artículos de las leyes, código de procedimientos civiles y manuales la prueba pericial recibiendo un tratamiento más detallado y con el surgimiento formal de su reglamentación. Este tema ha sido tratado ampliamente en el capítulo 1 y 2 de este trabajo de tesis.

Los avalúos judiciales son los presentados por peritos valuadores en las contiendas judiciales, quienes los practican o pueden emitir son: corredores públicos, instituciones de crédito, peritos nombrados por el juez como terceros en discordia, alguna institución pública y peritos independientes con los conocimientos y acreditaciones necesarias. Los avalúos son elaborados con fines distintos según el tipo de juicio que se esté ventilando y puede emitirse con la metodología que representa los avalúos comerciales, la cual ha sido enunciada plenamente en párrafos anteriores. También se puede utilizar la metodología propia del avalúo catastral si se trata de dar los datos del predio sin cuestionar su valor comercial empleando el valor catastral publicado por tablas para el tema de cambio de propietario ya definido; sería el caso por ejemplo de los avalúos de sucesiones intestamentarias o testamentarias

son la condicionante que todos los herederos están de acuerdo en la aplicación y distribución del acervo hereditario y será ejecutada se forma pacífica sin litis.

Durante la presente tesis se revisó plenamente los conceptos y leyes que dan la normativa de estos avalúos, los cuales son requeridos por la autoridad que generalmente es un juez. (hay juicios extrajudiciales que pueden ser llevados por notario), los juicios extrajudiciales también requieren avalúos precisamente en la etapa de “inventarios y avalúos” será decisión del notario si lo solicita en formato catastral ya validado por la autoridad o elige solicitarlo con formalidades privadas en formato propio de cada valuator. Los avalúos que intervienen en los procesos judiciales son importantes porque dan prueba plena del inmueble que se adjudicará es muy amplia la historia de cómo se incorporan los avalúos en los requisitos principales para el desarrollo de los procesos judiciales en las diferentes ramas del derecho.

Los avalúos tal como los conocemos, viene a ser la herramienta por la cual en el interior del proceso, se nombran personas calificadas con los estudios que avalen sus conocimientos para que emitan su dictamen de valuación verificando hechos que interesan para la decisión de la causa, llevando su dictamen al juez o a la autoridad que lo solicite; Los avalúos son una prueba específica, pueden ser judiciales cuando son realizados dentro del proceso por petición de un juez o autoridad competente en la materia que se verse; o Extrajudiciales cuando son realizados fuera del proceso, por iniciativa de los interesados. En el área de avalúos judiciales la actuación del perito es muy amplia ya que en su mayoría los juicios civiles y mercantiles que tienen como tema la dación de pago de un inmueble o su adjudicación para poder ser resueltos por sentencia deberán contener la prueba del avaluó.

3.7.1 Qué es un juicio

Para Comprender plenamente el presente trabajo de investigación y su importancia del correcto actuar del perito y la importancia de la prueba emitida para los diferentes procesos judiciales; es preciso saber de forma general qué es un juicio,

quiénes intervienen en él y que etapas están en su desarrollo en las que intervienen las pruebas emitidas por los peritos.

Concluimos que el Juicio es el conjunto de actos que se llevan a cabo ante un órgano del Estado, es decir un juzgador, para que éste con base en hechos probados y aplicando todos los principios y fundamentos del derecho, resuelva un conflicto o diferencia originada entre dos o más sujetos con intereses opuestos. Las partes que intervienen en un juicio están en dos grupos:

- Las partes: se clasifican regularmente en parte actora y parte demandada; son personas físicas o morales o instituciones.

- Los sujetos: En este grupo encontramos a los jueces, al Ministerio Público, a los peritos, a los testigos y a los terceros interesados. El Juez es la figura nombrada y autorizada por el estado para impartir justicia es decir para resolver los conflictos que se le presentan en casos concretos. García Máynez, (1993) Para el desempeño de sus funciones el juez cuenta con el auxilio de diversos funcionarios:

- El agente del ministerio Público: es el funcionario dependiente del poder Ejecutivo, encargado de representar los intereses de la sociedad en juicios penales, civiles o de amparo.

- Los testigos: Son personas que declaran en un juicio sobre situaciones ajenas que les constan, las cuales percibieron por medios de los sentidos, sus declaraciones tienen relación con los hechos controvertidos que deben probar las partes.

- Los peritos: son personas especialistas sobre alguna materia que requiere conocimientos objetivos y específicos y que auxilian al juzgador en el esclarecimiento de la verdad con base en los datos aportados por las partes en el juicio

- Los abogados Son profesionistas que brindan asesoría y representan los intereses de quienes los contratan en cuestiones jurídicas. Sus principales funciones

es asistirlos para emprender acciones legales y defenderlos ante los tribunales, así como asesorarlos en todo tipo de negociaciones en pro de sus intereses apegados a los principios de derechos.

- Los terceros: Son personas distintas a las partes que pueden verse afectadas en sus intereses con la tramitación de un juicio y se ven obligadas a intervenir en el proceso para defender sus intereses propios.

Etapas que sigue un Juicio: En el capítulo 2 de esta tesis se revisó el código civil y el código de procedimientos civiles para el estado de Puebla, en estas leyes encontramos la principal guía del actuar del perito y de los elementos de la prueba judicial, así mismo nos enuncia las etapas o partes de un juicio establece una serie de reglas y que procedimientos que se siguen en el transcurso de un juicio. Maia Neto (2007) Las etapas más frecuentes que se siguen en un juicio son las siguientes:

1.- Etapa Postulatoria: se presenta el cuerpo y redacción de la demanda, contestación y en su caso la contrademanda o reconvencional.

2.- Etapa probatoria: ofrecimiento y exhibición de pruebas, admisión de las mismas y el desahogo o defensa en su caso de las acciones probatorias. En esta etapa es el principal actuar de los peritos de Juzgado.

3.- Etapa de Alegatos: Se delibera todo lo exhibido y se dan las conclusiones finales.

4.- Etapa de resolución definitiva: Se dicta sentencia

5.- Etapa de revisión

6.- Etapa de Amparo

7.- Etapa de Ejecución.

Materias que tratan los juicios

- **Civil:** En estos juicios su objeto es solucionar controversias vinculadas con la persona, la familia o el patrimonio, la materia civil resuelve conflictos relacionados con el domicilio, el estado civil, el divorcio, el matrimonio, la adopción, la patria potestad, la tutela, las propiedades, las sucesiones, las obligaciones, y los contratos.

- **Mercantil:** Estos juicios tienen como objeto decidir las controversias que deriven de actos considerados comerciales por las leyes de la materia

- **Penal:** En los juicios penales su principal objeto es revisar si se cometió un delito y determinar sobre la responsabilidad de una persona en su ejecución, así como resolver, en su caso sobre la aplicación de las penas que correspondan. Las partes que intervienen en un juicio penal son: el presunto responsable o el procesado, su defensor, el Ministerio Público y el ofendido o la víctima.

- **Laboral:** son juicios que versan sobre materias de trabajo su objetivo principal al plantearlos es solucionar toda controversia que se presente derivada de una relación laboral. Estos litis se presentan o tramitan ante las juntas de conciliación y arbitraje.

- **Agraria:** Los juicios que entran en la materia Agraria tienen por objeto resolver principalmente controversias derivadas de la tenencia de la tierra ejidal, comunal y temas de la pequeña propiedad, atiende asuntos sobre los límites del terreno y la restitución de la tierra bosques y aguas también abarca las sucesiones de derechos comunales y ejidales.

- **Administrativa:** se tramitan por particulares versaran sobre los actos de autoridad administrativa cuando se piensa que se generan injusticias o falta de formalidades legales, se gestionan ante tribunales especializados para buscar la nulidad o modificación del acto.

- **Fiscal:** Estos juicios surgen cuando se promueven en contra de resoluciones dictadas por autoridades fiscales, atiende a la revisión de obligaciones fiscales, devoluciones de ingresos, revisión de monto de multas. Atiende temas sobre pensiones

- **Constitucional:** Son Juicios constitucionales en materia federal se busca defender el orden creado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En esta materia se encuentran contenido el juicio de amparo, las controversias constitucionales, acciones que se alegue actos inconstitucionales, abarca procesos de materia electoral. Ovalle (1985)

Dentro de estos juicios se emplean los avalúos como prueba plena, algunos juicios más comunes son:

- Juicios Sucesorio testamentario o Intestamentario
- Juicio ejecutivo mercantil incluyendo temas de remate o adjudicación directa
- Juicio de Usucapión o de Prescripción Positiva cuando se solicita el valor referido a la fecha de firma de algún contrato
- Juicio de otorgamiento de Escritura mismo tema para fijar el valor en que se adquirió el inmueble.
- Juicio para Pensión alimenticia
- Juicio de Divorcio
- Juicio para la administración de los bienes del menor
- Para coacción de libertad
- Para determinar el monto de lo robado (arqueos de caja)

Dentro de los procesos judiciales son aceptadas varias metodologías de cálculo para la realización de los avalúos, tales como: análisis de regresión lineal, análisis de regresión logística, métodos residuales –estático y dinámico-, método de dispersión, fórmulas: de Ross, línea recta, y todas aquellas que sirvan de sustento y soporte de los valores aplicados en el avalúo.

Cabe advertir, sin embargo, que es el perito valuador quien de forma definitiva precisa el valor con el que concluye su estudio, de acuerdo, con la metodología que elija y considere correcta;

Por otra parte, los peritos valuadores deben cubrir diversos requisitos técnicos y académicos para aspirar a obtener aquellos registros que otorgan las diferentes instituciones gubernamentales y/o educativas del país, y normalmente, estar respaldados por algún colegio de profesionistas valuadores. Asimismo, con las reformas en 2005 a la Ley de transparencia y de fomento a la competencia en el crédito garantizado, es exigible contar con cédula profesional de especialista o maestría en valuación inmobiliaria avalada por la Secretaría de Educación Pública, estar registrado en el consejo de judicatura estatal y federal para poder desempeñarse como perito para los tribunales administradores de justicia.

CAPÍTULO 4 CASO PRÁCTICO APLICANDO EL MANUAL PROPUESTO

4.1 La ISO 9001:2000 Guía para la elaboración del Manual

El presente capítulo emplea la estructura y contenido del manual, el cual para guiar su elaboración se consultó:

- La Guía técnica para la elaboración de manuales de procedimientos de la Secretaría de Salud (2004) y la ISO 9001:2000 (vigente): esta guía sirvió para la estructura y orden del contenido del manual la cual, es una base sólida para numerar su contenido y darlo de una forma ordenada y sistematizada.

- La norma ISO 9001:2000: la cual versa sobre los requisitos para un sistema de gestión de calidad cuando una organización o prestador de servicios tiene que :

- a) Proporcionar de forma coherente productos o servicios que satisfagan los requisitos y necesidades del cliente y los reglamentarios aplicables.
- b) Aspira a aumentar la satisfacción del cliente, a través de la aplicación eficaz del sistema, incluidos los procesos para la mejora continua del sistema y el aseguramiento de la conformidad con los requisitos del cliente y los reglamentarios aplicables

Se aclara que todos los puntos que versan en esta norma son genéricos y se pretende que sean aplicables a todas las organizaciones sin importar su tamaño y producto o servicio proporcionado.

Se recomienda que toda organización debe establecer, documentar, implementar y mantener un sistema de gestión de calidad y mejorar continuamente su eficacia por lo cual el presente manual es una guía propuesta sujeta a mejora y ampliación no es un material limitativo. El Perito Valuador debe identificar los procesos necesarios para el cumplimiento y elaboración de su avalúo específico cubriendo las necesidades del cliente y los requisitos formales para una prueba que irá a un proceso judicial.

Determinar los procesos, criterios y métodos de valuación necesarios para alcanzar los resultados planificados y la mejora continua en el proceso al momento de realizar el trabajo de valuación siempre en el camino de la eficiencia, y basado en los principios de derecho en el ejercicio de la profesión.

El seguir el manual que en este trabajo de investigación se propone, es con la finalidad de contar con procedimientos técnicos y metodológicos documentados ampliamente en fuentes con un marco jurídico aprobado, a través de la consulta jerárquica de las leyes, códigos y manuales para el estado de Puebla (que bien puede ser aplicado para otros estados) debido a consulta y aplicación de normas internacionales y nacionales que rigen a la valuación.

La propuesta del manual surge en la práctica profesional, al encontrar casos en los que se gira a la notaría o llega al despacho del perito valuador expedientes judiciales que ya han generado sentencia definitiva, de los cuales al momento de revisar sus datos del predio específicamente sus medidas linderas, colindancias y superficie de terreno y su identidad de ubicación. Traen en el texto de la sentencia errores frecuentes que difieren, comparadas con su antecedente de escritura o documento que acredita la propiedad. Estos errores en ocasiones son errores de captura “errores mecanográficos” o errores sustanciales desde sus orígenes y que fueron mal asentados sus datos de antecedentes por escritura o documento, es decir el predio presentaba una rectificación de medidas y superficies o aclaración de identidad en su ubicación desde su instrumento notarial o documento. Este hecho se detecta, al momento de medir físicamente el predio, ya que arroja unas medidas diferentes y superficie diferente, datos que difieren de sus antecedentes registrales y que debió ser detectado al momento de realizar el dictamen pericial de valuación o la prueba judicial, que fue necesaria para el juicio del que se trate el litis .

Si el profesionista: perito de juzgado que realiza el dictamen judicial advierte a tiempo antes de girar sentencia que el predio tiene una rectificación de medidas linderos y superficie (según sea el caso) este dato se puede corregir en la sentencia a

manera de generar sus datos sustanciales que representan los datos reales y físicos del terreno, ampliar la prueba judicial con un dictamen de topografía y agrimensura para incorporar un levantamiento topográfico que de los datos actuales del predio en sus medidas linderos y superficie para garantizar total identidad del predio y corregir desde sentencia sus datos que lo identifican como único.

Si esta corrección se maneja desde sentencia no habrá duda que se trata del mismo predio. Se debe mostrar identidad del predio, por eso la visita física al inmueble, el levantamiento da sus medidas, a través de la medición y técnica idónea para generar su levantamiento y su reporte fotográfico, estos datos demuestran plenamente que se trata de un solo bien inmueble. Debemos tener en cuenta que las sentencias son “cosa Juzgada” las resoluciones que terminan con la instancia, dirimiendo la controversia sometida al conocimiento del juez, tanto en lo principal, como en las cuestiones accesorias surgidas en el proceso. La sentencia es... la culminación del proceso, la resolución con que concluye el juicio, en la que el juzgador define los derechos y las obligaciones de las partes contendientes y donde se dan los datos exactos de la resolución del caso, La sentencia es un acto jurídico que trasciende el juicio para el que se dicta. **A partir de que se establezca como definitiva, el expediente que causó el proceso se considera cosa juzgada.** Por lo tanto, no puede haber un nuevo juicio sobre el mismo asunto en el que intervengan las mismas partes.

En el marco legal de cómo se debe realizar un avalúo o un dictamen pericial sobre el tema de bienes inmuebles, conlleva la medición y revisión de los, linderos del terreno que lo identificarán e incluso servirán como base para multiplicar el área de terreno para dar valor. El supuesto de que un avalúo solo sirve para dar valor monetario no es válido y menos dentro de los procesos judiciales, que ya se ha revisado ampliamente en el capítulo II de este trabajo de tesis. En donde el marco jurídico que da la personalidad del perito y los elementos y metodología para la elaboración de los dictámenes de valuación se marca plenamente que dentro de la inspección física está el revisar las medidas y colindancias e implícitamente la superficie del terreno. En el REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL

ESTADO DE PUEBLA en su ARTÍCULO 40 en su párrafo I. a la letra dice : *El avalúo expedido por perito valuador, aunado a un informe de ubicación de inmueble ajustado a la normatividad que al respecto expida la autoridad Catastral competente, que contenga entre otros datos, la descripción gráfica del predio materia de la operación, estableciendo superficie, orientación, medidas y colindancias, así como la localización precisa con base a la cartografía del Instituto.* Reforzamos que el dictamen de valuación no solo tiene como elemento dar valor sino representar gráficamente y establecer la superficie, orientación, medidas y colindancias y localización del predio en cuestión. El tema de esta tesis es fijar la atención en un Manual que sirva de guía y sea una herramienta completa que dé la técnica y metodología al momento de realizar avalúos judiciales; atendiendo, desde luego, la emisión del valor empleando los métodos de valuación (costos o físico, de mercado y de capitalización de rentas). Reforzar la atención del profesionista para detectar y enunciar si existen errores en sus medidas, linderos y superficies de terreno en los predios que intervienen dentro de un proceso judicial para enunciar sus datos que representen lo físico y real que den identidad plena a la ubicación, las medidas linderos y superficies del terreno.

Se sigue el contenido del manual el cual se enfoca a presentar la metodología y técnica para la elaboración de la prueba de valuación dentro de los procesos judiciales de manera esquemática a manera de guía sugerida, su contenido ha sido planeado de una manera dinámica e ilustrada para hacer fácil su lectura y aplicación del manual. En la siguiente página encontramos la figura 4.1 donde se muestra el diagrama del proceso a seguir paso a paso; se propone de una manera ordenada y metodológica, su meta es concluir con la emisión completa del avalúo judicial.

Figura 4.1



4.2 Caso Práctico Avalúo Judicial empleando el Manual y la Metodología propuesta

Caso: Se realiza un avalúo para una sucesión intestamentaria del bien inmueble que fue propiedad de quien en vida se llamó Concepción Márquez García y/o Concepción Márquez García de Méndez y del señor Enrique Méndez Jiménez. Lo promueven sus hijas Concepción Méndez Márquez y Leonor Méndez Márquez.

Conforme al Diagrama del proceso en la elaboración del avalúo Judicial los pasos a seguir para realizar la elaboración de un avalúo son :

4.3 Revisión de documentos, Identificación del bien a valorar, y juicio que se trata.

La clienta presenta la Escritura de erección de casa, y aplicación de bienes instrumento número 2017 volumen número 47 de fecha 18 de febrero de 1983 se declara la casa 3209 de la calle 5 de Mayo "A" Oriente de esta ciudad y aplicación de bienes de la sucesión intestamentaria de la señora Marina Méndez Márquez a favor de Don Enrique Méndez Jiménez y doña Concepción Márquez García de Méndez. Índice de predio 67549. La escritura al revisarla completamente no trae las medidas y colindancias del predio ni la superficie. Se procede a pedir un antecedente de este instrumento notarial.

La clienta consigue la escritura de la señora Marina Méndez Márquez: Escritura de Contrato de Compraventa Volumen número 139 instrumento número 21,329 de fecha: 26 de junio de 1976. Elaborada por el licenciado Benjamín del Callejo Bandala Notario Público número 17 de Puebla Pue. Índice de predio del Registro Público de la Propiedad: 67549

Este instrumento notarial en su clausula primera identifica al predio como una fracción de terreno segregada del predio formada por el lote uno de la manzana "A" del predio denominado "Ladrillera de San Antonio" de esta ciudad, fracción de terreno que tiene una superficie de 128.00 m2 y las siguientes medidas y colindancias:

Al norte En 9.50 metros con resto de propiedad que conservan los vendedores.

Al Sur En 11.70 metros con propiedad particular.

Al Oriente en 12.80 metros con privada de la 34 oriente.

Al poniente En 10.40 metros con propiedad de doña Loreto Rodríguez.

La clienta presenta la Boleta Predial año 2023 con la cuenta PU: 83174 1 con la dirección del predio: Privada 5 de Mayo 3209 colonia Mártires del trabajo a nombre de Enrique Méndez Jiménez y CD. Superficie de terreno 145.00 m² construcción 53 m²

El Bien a valuar es una casa habitación de interés social medio y el juicio que se plantea es un juicio sucesorio Intestamentario.

Al revisar los documentos se detecta diferencia de área de terreno amparada en escritura y la marcada en predial, al momento de identificar y ubicar el predio por vista satelital se procede en presencia del cliente a medir para delimitar el predio y dar una revisión de primera mano si están correctas sus medidas, orientaciones y superficie de terreno comparadas con su instrumento notarial. Esta revisión nos permite dar los pasos a realizar y saber si requerimos ampliar la prueba de avalúo con un levantamiento Topográfico para verificar en campo las medidas linderos y superficie de terreno.

En la siguiente página se muestra la imagen satelital, corresponde a la revisión en gabinete, la cual es muy importante realizarla antes de acudir físicamente al predio. La figura 4.2 da la imagen satelital y nos permite, con el apoyo del cliente, y los documentos Jurídicos que ampara el inmueble, detectar si el predio tiene diferencias de medidas linderos y superficie de terreno y podemos observar si tiene construcción, la zona de ubicación, la calle y colonia en la que se ubica.

Figura 4.2



El Bien a valorar es una casa habitación de interés social medio y el juicio que se plantea es un juicio sucesorio Intestamentario promovido por las hijas a la muerte de sus progenitores y según la revisión se requiere un avalúo para abrir la sucesión y un levantamiento topográfico para corregir las medidas linderos y superficie.

4.4 Recepción, Cotización y aceptación de cargo, firma y entrega de cédula

Una vez revisado los documentos y sabedores del juicio que se trata y la dificultad que presenta el predio no solo en sus medidas y superficies sino también en su ubicación del predio. Se procede a recibir las copias simples o los archivos digitales de sus documentos necesarios: • El INE de las solicitantes. • Predial del inmueble a valorar la más reciente y de preferencia pagada . • Escritura o título de propiedad del inmueble a valorar. En este caso en particular fue necesario solicitar un antecedente para ampliar datos del predio. • Acta de defunción de los propietarios. • Documentos adicionales si los tienen como: CFE recibo de luz, Alineamiento y numero Oficial, Uso de Suelo y Licencia de construcción.

Se da la cotización del avalúo a realizar, en este caso se explica que la cotización inicial aumentará ya que requiere tramitar alineamiento y número oficial ante la Secretaría de Gestión de Desarrollo Urbano, ampliar la prueba pericial de valuación con un dictamen de topografía y agrimensura; Para conocer la ubicación y denominación de calle número y colonia y las medidas linderos y superficie del predio físicas y reales que identificaran al bien inmueble en sus documentos futuros. Se debe detectar a tiempo que el predio carece de datos sustanciales que le dan plena identidad y tiene errores importantes en su escritura origen ya que cambian sus medidas, linderos y superficie de terreno y en este caso aumenta su superficie.

Una vez que se ha explicado al cliente y al Abogado Patrono de lo detectado, se procede a realizar la aceptación de cargo como perito valuador a través de un escrito que realiza el abogado el cual dependiendo la rama del derecho que sustente

al juicio, que en este caso es el código civil y el código de procedimientos civiles para el estado de Puebla, para ver los elementos que lleva el citado escrito consultar las páginas del Manual 15,16,17 en donde podemos ver opciones y adaptar según sea el caso y la materia que lo rige. El escrito se debe enviar en dos copias con el abogado Patrono deberá estar firmado por el perito y con copia certificada ante notario Público de su cédula profesional para su presentación ante las Oficinas del Juzgado.

4.5 Inspección Ocular o de Campo en dos modalidades: En Gabinete y Físicamente

La inspección ocular tiene como objetivo principal: Corroborar la información del predio a valuar, con base en sus características físicas y legales – verificar sus medidas, linderos y superficie de terreno - contrastando sus datos por instrumento notarial o documento jurídico que ampare la propiedad con lo encontrado en campo es decir sus datos reales y físicos del terreno. La inspección permite recabar los datos generales del predio; durante este proceso, se recorrerá el bien a valuar y se verificarán los datos del terreno y, en su caso de la construcción. Adicionalmente se realizará el reporte fotográfico.

En el caso que estamos revisando, (sucesión intestamentaria), se realizó al inicio una revisión de Gabinete en la oficina, con el apoyo de la computadora y la herramienta satelital programa Google earth, la cual nos permitió detectar que el predio tiene diferencias importantes en sus medidas, linderos y en la superficie del terreno. Se pregunta al solicitante del avalúo si tenemos acceso físico al predio de forma segura y pacífica con consentimiento de quien actualmente habita o cuida el predio, recordar respetar el artículo 16 constitucional y el artículo 59 del código Fiscal y presupuestario para el municipio de Puebla. Al responder que Sí tenemos acceso se procede a realizar la inspección Física al Predio.

4.6 Formato para recolección de datos en campo

La visita física al predio se recomienda ser guiada con el llenado del presente formato, el cual contiene paso a paso los elementos sustanciales del predio que servirán para la elaboración del avalúo solicitado. En la visita se toma reporte fotográfico y se mide terreno y construcciones (para el caso que nos ocupa) debido a que el predio debe cursar una rectificación de medidas, linderos y superficie. Se recomienda que la visita física se realice en compañía del familiar más cercano y que mejor conozca el inmueble de preferencia por quien habite el predio para garantizar la seguridad del Perito y el pleno consentimiento de ingresar al inmueble para obtener datos. En la etapa del reporte fotográfico se sugiere se tomen de la siguiente manera:

- **Por la parte exterior:** fachada del predio (toma de frente) con el propósito de que salga completa la fachada principal. Lateral izquierda y lateral derecha (toma de cada lado del predio) con la finalidad de ubicar el predio y sus colindantes estas tomas son en forma panorámica, tomas fotográficas amplias que nos den el entorno de sus colindantes y de la zona de su ubicación. Fotografías panorámicas de calle de su ubicación, estas tomas fotográficas nos permiten incluso revisar que servicios Públicos cuenta: pavimento, adoquín, concreto hidráulico, postes de luz, banquetas otros. Buscar la placa oficial que da la nomenclatura de calle, si es fraccionamiento, cerrada o privada tomar fotos: frente izquierda y derecha de su acceso.
- **Por la parte interior:** fachada interior, puerta principal de acceso, patios y áreas de jardín o zotehuela. De cada una de las habitaciones y espacios que integran el inmueble y elementos accesorios que estén adherido a las construcciones e intervengan en el valor.

En la siguiente página figura 36, se presenta el formato de Campo para avalúo se sugiere su imprenta en color azul y tamaño en oficio para una mejor lectura. Es una herramienta de apoyo para el inspector / valuador al momento de constituirse

físicamente en el predio. Ya se presenta llenado con los datos particulares del predio que se está valuando en el presente ejemplo o caso práctico.


Figura 4.3

FORMATO DE CAMPO PARA AVALÚO:

REALIZA VISITA: Irán Moran Rodríguez

SOLICITANTE: Alborea Concepción Méndez Márquez

FECHA DE INSPECCIÓN: 28/Agosto 2023 (Última visita)



Servicios Profesionales de Valuación
Cot: 2225506855 gov Moran@hotmail.com

| | |
|---|----------------------------------|
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: <input checked="" type="checkbox"/> CASA HABITACIÓN <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO <input type="checkbox"/> LOCAL <input type="checkbox"/> BODEGA <input type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> RESIDENCIA <input type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> PARCELA | |
| <input type="checkbox"/> PLAZA COMERCIAL <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> MOTEL <input type="checkbox"/> CASA DE CAMPO <input type="checkbox"/> INVERNADERO <input type="checkbox"/> OTRO: | |
| TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> EJIDAL | |
| BAJO EL RÉGIMEN: PRIVADO <input type="checkbox"/> RÉGIMEN EN CONDOMINIO <input type="checkbox"/> | |
| PROPIETARIO: <u>Alborea Concepción Méndez Márquez</u> | |
| PROPOSITO DEL AVALÚO: <input type="checkbox"/> CATASTRAL <input type="checkbox"/> VALOR COMERCIAL <input checked="" type="checkbox"/> JUICIO SUCESORIO <input type="checkbox"/> JUICIO MERCANTIL <input type="checkbox"/> AVALÚO DE MEJORAS | |
| <input type="checkbox"/> OTRO: <u>Rectificación de Medidas de Terreno</u> | |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: SEGUN TITULO DE PROPIEDAD: <u>Tras. terreno Separación del Predio formado por el lote 1</u> | |
| SEGUN CATASTRO: <u>Priv. 5 de Mayo # 3209 Col. Martires de 17</u> | |
| SEGUN VISITA DE CAMPO: <u>7 Numero Oficial: Priv. 5 de Mayo # 3209 Col. Martires de 17</u> | |
| CUENTA PREDIAL: <u>P02 83174-01</u> | CLAVE CATASTRAL: <u>7 rubajo</u> |

CARACTERÍSTICAS URBANAS

| | |
|--|--|
| CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> SEMIRESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> HABITACIONAL DE 2º ORDEN <input type="checkbox"/> HABITACIONAL DE 3er ORDEN <input type="checkbox"/> POPULAR | |
| <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> CAMPESTRE <input type="checkbox"/> RUSTICA <input type="checkbox"/> RUSTICA DE TEMPORAL <input type="checkbox"/> SUB URBANA | |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: <u>CASAS HAB. DE 1 a 2 NIVELES</u> <input type="checkbox"/> LOCALES COMERCIALES <input type="checkbox"/> EDIFICIOS DE INTERES SOCIAL | |
| <input type="checkbox"/> NAVES INDUSTRIALES <input type="checkbox"/> AUTOCONSTRUCCIONES DE NIVELES <input type="checkbox"/> NINGUNA | |
| SATURACIÓN DE LA ZONA: <u>100 %</u> | |
| DENSIDAD DE POBLACIÓN: <input type="checkbox"/> DENSA <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> ESCASA <input type="checkbox"/> NULA | |
| ESTRATO SOCIOECONÓMICO: <input type="checkbox"/> ALTO <input checked="" type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BAJO | |
| CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: <input type="checkbox"/> ALTA PRODUCIDA POR VEHICULOS AUTOMOTORES <input checked="" type="checkbox"/> MODERADA SOLO TRANSITO LOCAL <input type="checkbox"/> BAJA, TRANSITO ESPORADICO | |
| USO DE SUELO DEL SUJETO: <input checked="" type="checkbox"/> HABITACIONAL <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> DE SIEMBRA <input type="checkbox"/> | |
| VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS: <u>5 de Mayo y 2 Norte</u> | |
| VÍAS DE ACCESO SECUNDARIAS: <u>34 oriente</u> | |
| SERVICIOS PÚBLICOS: <input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> RED ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTO <input checked="" type="checkbox"/> BANQUETAS <input type="checkbox"/> ADOQUIN <input type="checkbox"/> TERRACERIA | |
| EQUIPAMIENTO URBANO: <input checked="" type="checkbox"/> SENEALIZACION <input checked="" type="checkbox"/> RECOLECCION DE BASURA <input checked="" type="checkbox"/> VIGILANCIA <input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO | |
| <input checked="" type="checkbox"/> NOMENCLATURA <input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> ESCUELAS <input checked="" type="checkbox"/> HOSPITALES <input checked="" type="checkbox"/> CENTROS COMERCIALES | |
| <input checked="" type="checkbox"/> IGLESIAS <input checked="" type="checkbox"/> NEGOCIOS EN PEQUEÑO <input checked="" type="checkbox"/> PARQUE PÚBLICO <input checked="" type="checkbox"/> ÁREAS VERDES | |

TERRENO

| | |
|--|---|
| SU FRENTE MIDE: <u>16.32 M.</u> | SU FRENTE ESTA ORIENTADO AL: <u>SURESTE</u> |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGUN ESCRITURA: | MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: <input type="checkbox"/> ESCRITURA <input type="checkbox"/> MINUTA <input type="checkbox"/> TITULO DE PROPIEDAD |
| | <input checked="" type="checkbox"/> LEVANTAMIENTO <input type="checkbox"/> OTRO: |
| <p>Noreste: <u>9.00 M. Linda con Propiedad Particular</u></p> <p>Sureste: <u>16.32 M Linda con Privado 5 de Mayo</u></p> <p>Suroeste: <u>11.90 M Linda con propiedad Particular</u></p> <p>Noroeste: <u>14.43 M Linda con propiedad Particular</u></p> <p style="text-align: center;">Segun Escritura Segun Levantamiento</p> | |

CROQUIS:

34 Poniente

5 de Mayo

9.00

11.90

14.43

16.32

Privado 5 de Mayo


9.00

11.90

14.43

16.32

Fisico "Topografico"



*Lote 1 Mz "A" Predio Denominado Ladrillera de San Antonio Su frente Segun

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN: escritura Priv. 34 etc

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: TERRENO PLANO TERRENO PENDIENTE +/-. ____ % LOTE DE TIPO: REGULAR IRREGULAR

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: URBANA RESIDENCIAL BOScosa CAMPESTRE MIRADOR SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES:

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

NUMERO DE NIVELES: 1 DISTRIBUCION DEL INMUEBLE: Casa Habitación Desarrollado en un Nivel.
Consta de Patio; Baño Completo, zatehuela, Cocineta, Comedor y estarín
y una Recamará, y 2 Cuartos en Mal estado

| TIPO | CALIDAD | EDO. DE CONSERVACION | | | EDAD AÑOS | CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO REGULAR O DEFICIENTE | SUPERFICIE M2 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--|---------------|
| | | BUENO | REGULAR | MALO | | | |
| ANTIGUO | SUPERIOR/BUENO | | | | | | |
| | MEDIO | | | | | | |
| | ECONOMICO | | | | | | |
| MODERNO HABITACIONAL | LUGO Y SUPERIOR | | | | | | |
| | MEDIA/BUENO | | | | | | |
| | ECON. INTERES SOCIAL | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| | PRECARIA/ AUTOCONSTRUCCION | | | | | | |
| COMERCIAL | HASTA 5/AÑ BUENO | | | | | | |
| | HASTA 5/AÑ ECONOMICO | | | | | | |
| | MÁS 5/AÑ | | | | | | |
| INDUSTRIAL | SUPERIOR/BUENO | | | | | | |
| | ECONOMICO | | | | | | |
| COBERTIZO | ECONOMICO/BUENO | | | | | | |
| | BAJO/ECONOMICO | | | | | | |
| EXISTE CONSTRUCCION ILANOSA | | SI | | NO | | | |

UNIDAD O UNIDADES RENTABLES: Una CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO REGULAR DEFICIENTE

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION Y OBRA NEGRA:

CIMENTOS: PIEDRA BRAZA PEDACERIA DE PIEDRA MIXTA ZAPATAS PLANTILLA OTRO:
 MUROS: TABIQUE ROJO COMUN BLOCK DECORBLOCK PIEDRA PEDACERIA PIEDRA Y JALNENE ADOBE CONCRETO
 TECHOS: LOSA DE CONCRETO ARMADO DE VIGUETA Y BOVEDILLA
 BARDAS: TABIQUE ROJO COMUN BLOCK COMUN BLOCK MACIZO DECORBLOCK PIEDRA PEDACERIA DE PIEDRA DE RIO, JALNENE Y TABIQUE (ANTIGUA) ADOBE
 ML: 10

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

APLANADOS EXTERIORES: MEZCLA DE CAL PASTA TEXTURIZADA
 PLAFONES: MEZCLA DE CAL DE YESO PULIDO DE YESO CON TIROL PLAFON FALSO
 PISOS: DE LOSETA DE PASTA DE LOSETA CERAMICA DE MARMOL FIRME DE CONCRETO LOSETA VINILICA LAMINADO DUELA
 ESCALERAS: RAMPA DE CONCRETO ARMADO Y ESCALONES DE TABIQUE DE ESTRUCTURA METALICA NO
 RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: PASTA TEXTURIZADA PALADIO JALNENE PIEDRA APARENTE LOSETA OTRO: NO
 INSTALACIONES HIDRAULICAS: GALVANIZADO COBRE PVC MANGUERA TUBOPLUS

MUEBLES DE BAÑO Y ACCESORIOS: WC DE PORCELANA DE BUENA CALIDAD WC DE PORCELANA ECONOMICA LAVABO ECONOMICO VAPOR LAVABO FLOTADO LAVABO DE PEDESTAL CANCEL DE ALUMINIO CANCEL DE CRISTAL TEMPLADO TNA DE HIDROMASAJE

EQUIPO DE COCINA: FREGADERO DE ACERO INOXIDABLE COCINETA INTEGRAL COCINA INTEGRAL NACIONAL COCINA INTEGRAL IMPORTADA

INSTALACIONES ELECTRICAS: VISIBLES CON ALAMBRE DE COBRE DE ____ HILOS OCULTAS CON ALAMBRE DE COBRE Y PROTEGIDAS POR POLIDUCTO

PUERTAS Y VENTANERIA METALICA: DE PERFIL TUBULAR DE ANGULO DE ALUMINIO NATURAL DE ALUMINIO ANODIZADO COLOR:
 FORJA CORTINA METALICA ENROLLABLE OTRO: CON Proteccion de Hierro

VIDRIERIA: CRISTAL SENCILLO CRISTAL MEDIO DOBLE (6mm) FILTRASOL REFLECTASOL BRONCE OPACO TEMPLADO TINTEX ESMERILADO

CERRAJERIA: ECONOMICA TIPO POMO DE MEDIANA CALIDAD DE BUENA CALIDAD OTRA: Economica

FACHADAS: DE MEZCLA DE CAL Y PINTURA DE PASTA TEXTURIZADA PIEDRA APARENTE JALNENE AZULEJO TEJA DE BARRO TEJA APARENTE MARMOLINA PIEDRA ARQUEOLOGICA OTRA:

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CISTERNA DE 0.41 M3. TANQUE ESTACIONARIO PORTON ELECTRICO VIDEO PORTERO SISTEMA DE ALARMA SISTEMA DE AJUDO
 ALBERCA DE ____ M3 HIDRONEUMATICO CALENTADOR DE PASO CALEFACCION COCINA INTEGRAL BARDAS CERCA ELECTRICA
 SPLIT VIDEOVIGILANCIA CON ____ CAMARAS PATIOS Y ANDADORES ____ M2 JARDINES ____ M2

OBSERVACIONES:
Presenta Rectificación de Medidas y Sup. de Terreno.) Normandatura

4.7 Puntos Principales a verificar datos sustanciales que identifican al predio:

- **La Identidad en la ubicación del Inmueble:** esta información forma parte esencial de los datos que dan plena identidad al predio. En el caso presentado, hay variación entre sus propios documentos exhibidos y lo encontrado físicamente a través de la placa de calle colocada en la zona misma que se muestra en fotografía en la figura 4.4

Figura 4.4 placa de calle donde se ubica el predio



Revisando la escritura: de erección de casa, y aplicación de bienes instrumento número 2017 volumen número 47 de fecha 18 de febrero de 1983 se declara **la casa 3209 de la calle 5 de Mayo "A" Oriente de esta ciudad** . Índice de predio 67549. La escritura menciona las siguientes medidas y colindancias

Superficie de terreno 128.00 m2

Al norte En 9.50 metros con resto de propiedad que conservan los vendedores

Al Sur En 11.70 metros con propiedad particular

Al Oriente en 12.80 metros con privada de la 34 oriente (lindero que da su frente a la calle pública de su ubicación)

Al poniente En 10.40 metros con propiedad de doña Loreto Rodríguez.

Revisando la Boleta Predial año 2023 con la cuenta PU: 83174 1 con la dirección del predio: **Privada 5 de Mayo 3209 colonia Mártires del trabajo** a nombre de Enrique Méndez Jiménez y CD. **Superficie de terreno 145.00 m2** construcción 53 m2.

• **Medidas Linderos y superficie del terreno físicas VS Escritura o título de propiedad:** Cuando se detecten diferencias entre las condiciones reales y los datos proporcionados por el solicitante a través de sus documentos legales exhibidos, se le comunica a éste la necesidad de realizar una medición o levantamiento topográfico.

Datos Físicos del Predio: Se refieren a los datos específicos y cualitativos del predio, como son: Ubicación en la manzana; Relieve (topografía); Porcentaje de Pendiente; si es baldío o si tiene construcción; su forma geométrica; su profundidad o fondo, así como su frente. Estos dos últimos, indicados en metros.

Verificar Medidas y Colindancias: Esta información se revisa de los documentos legales presentados (escrituras, levantamiento topográfico, traslado de dominio, etc.)” se sugiere anotar el nombre del documento de donde se obtienen los datos. Cabe señalar la importancia de identificar éstos, ya que en caso de existir diferencias considerables, se deberán consignar contra lo visto en campo o lo medido de forma asistida por vista satelital si encontramos diferencia de datos es importante dar parte a los solicitantes y al abogado responsable del caso para tomar la decisión debidamente informados de una posible rectificación que permita la corrección de datos que identifican el terreno en sus medidas linderos y superficie antes de generar una sentencia con datos erróneos. Es posible realizar el levantamiento de medidas mediante dos métodos, los cuales se pueden complementar. Uno que se denomina directo, consiste en la aplicación de la topografía con las herramientas de medición idóneas y se auxilia en algunos casos con fotografías aéreas o imágenes satelitales

para delimitar y ubicar zonas. Otro, conocido como indirecto o aéreo fotogramétrico, en el cual se emplean técnicas modernas y está basada en la medición de la tierra por medio de aerofotogrametría, ortofoto o imágenes satelitales auxiliándose de la topografía.

En éste caso que estamos analizando se realizó el levantamiento Topográfico con estación total marca Geo Max Zoom 25/50 e instrumentos de alta precisión como distanciómetro Telemetro Laser Profesional GIm 20 Bosch y cinta métrica marca Truper. Para el caso que nos ocupa, el Levantamiento Topográfico era necesario, lo requería el predio pues existen diferencias de medidas, linderos y superficie del terreno con lo amparado por su escritura Notarial presentada.

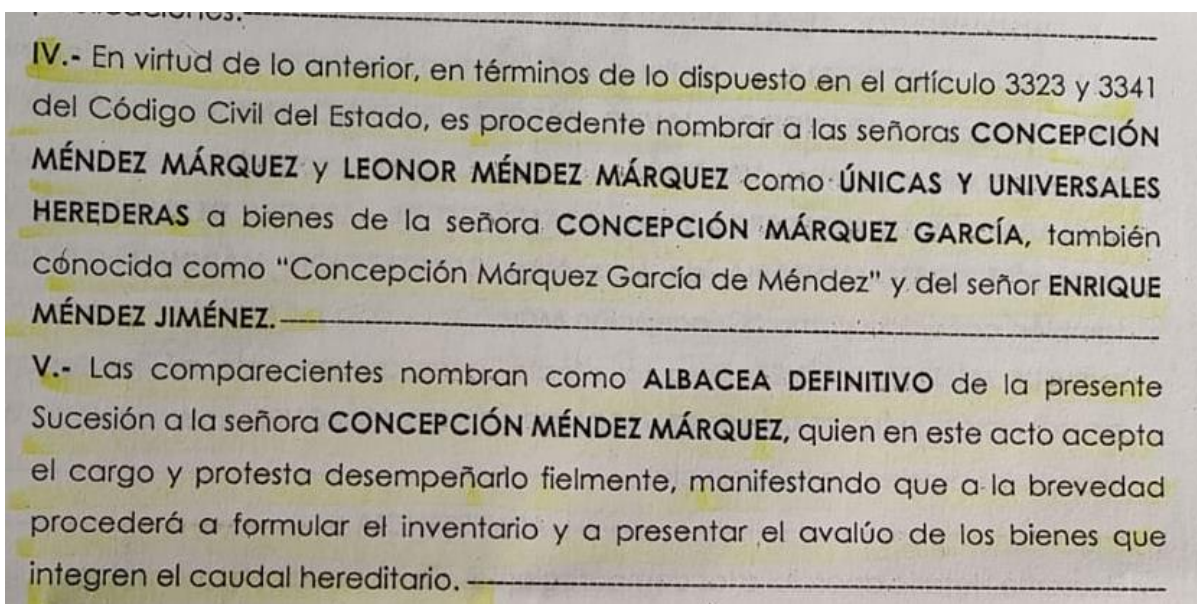
Datos Físicos de la Construcción: Como complemento al levantamiento del terreno tenemos la medición de las construcciones, Si al realizar la inspección ocular al predio motivo del avalúo, se observan uno o más tipos de construcciones (bloques según calidad constructiva y uso), éstas se deberán desglosar. La superficie se refiere a los metros cuadrados construidos y el uso del suelo permitido del inmueble puede ser local comercial, bodega industrial entre otros., se indicará el detectado en la inspección, con las observaciones correspondientes. Esta información permitirá cuantificar el monto de lo edificado sobre el predio, para asignarle el correcto valor. Dependiendo los tipos de construcción asignados se sugiere seguir la clasificación de las construcciones emitidas en la tabla catastral para el municipio de Puebla, es importante considerar su estado de conservación, el cual podrá ser bueno, regular o malo; los niveles construidos y su correspondiente área en metros cuadrados. Esta información nos permite clasificar los tipos de construcción y su estado de conservación para la correcta asignación de valor.

Revisar si cuenta con servicios urbanos y numerar cuales son. Se debe indicar si el predio cuenta con ellos, En el caso de "otros", se debe especificar de qué tipo de infraestructura se trata. Esta información permitirá diferenciar, entre otras cosas, si se trata de un predio rústico o urbano, y la calidad del mismo. Para el caso de la vialidad, se deberá señalar el tipo; el material con el cual fue hecha; el estado de conservación; si es transitable o no y si dicho predio colinda con una vialidad principal o corredor

comercial. En los anexos del avalúo se presenta el levantamiento Topográfico y el croquis de construcción.

En este caso particularmente, con el apoyo del abogado, se decide realizar el nombramiento y aceptación de cargo de albacea con la finalidad de poder continuar con la rectificación de medidas linderos y superficie y además tener representante legal para solicitar ante la secretaria de Desarrollo Urbano el Alineamiento y Número Oficial documento idóneo para dar la identificación del predio con calle número y colonia actual. En la siguiente imagen se muestra el extracto del párrafo de nombramiento y aceptación de cargo de albacea, documento que sirvió como base para solicitar el alineamiento y número oficial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano el cual se anexa también para su mejor comprensión de los elementos que sirvieron para dar plena identidad al predio.

Figura 4.5 Párrafo que muestra el nombramiento de albacea definitiva.



IV.- En virtud de lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 3323 y 3341 del Código Civil del Estado, es procedente nombrar a las señoras **CONCEPCIÓN MÉNDEZ MÁRQUEZ** y **LEONOR MÉNDEZ MÁRQUEZ** como **ÚNICAS Y UNIVERSALES HEREDERAS** a bienes de la señora **CONCEPCIÓN MÁRQUEZ GARCÍA**, también conocida como "Concepción Márquez García de Méndez" y del señor **ENRIQUE MÉNDEZ JIMÉNEZ**.

V.- Las comparecientes nombran como **ALBACEA DEFINITIVO** de la presente Sucesión a la señora **CONCEPCIÓN MÉNDEZ MÁRQUEZ**, quien en este acto acepta el cargo y protesta desempeñarlo fielmente, manifestando que a la brevedad procederá a formular el inventario y a presentar el avalúo de los bienes que integren el caudal hereditario.

Una vez obtenido el nombramiento y aceptación de cargo de Albacea se acudió a tramitar el alineamiento y Número Oficial el cual cumple con la finalidad de dar identidad al predio en relación con su ubicación y denominación correcta dando nomenclatura de calle número y colonia actual según la carta Urbana Vigente.

4. Sujeto a las disposiciones técnicas, normativas y reglamentarias aplicables e indicadas en el Fundamento Legal.
5. La presente constancia está sujeta a los artículos 722, 723 y 724 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla (COREMUN).
6. Sujeto a los artículos 245 y 254 del Código Penal del Estado Libre y Soberano de Puebla, en el caso de falsedad o dolo en la información presentada para la obtención de Constancias o Licencias proporcionadas por el Ayuntamiento de Puebla.
7. Este documento deberá acompañarse del recibo de pago que expida la Tesorería Municipal y no serán válidos si presenta alteraciones, tachaduras o enmendaduras.
8. Las placas con número oficial deberán colocarse en la entrada del predio.
9. La presente constancia No cambia el Régimen Ni el Uso de Suelo actual indicados en la Carta Urbana vigente.
10. La presente constancia es de carácter técnico urbanístico y se expide en base a la documentación presentada por el interesado y bajo el principio de buena fe.
11. La vigencia quedará sujeta a la actualización del PMDUS (Programa Municipal de Desarrollo Urbano).
12. Verificación del documento y validación de la firma electrónica: <https://experta.pueblacapital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp>

NOTAS Y/O CONDICIONANTES

Observaciones Constancia alineamiento y número oficial (COALNO)

- RESPECTAR SECCIÓN DE CALLE MARCADA EN CROQUIS
- EL PRESENTE ALINEAMIENTO SE SOLICITÓ MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL

Información que valida el documento que acredita propiedad o posesión

- ESCRITURA VOL. 139, INSTRUMENTO 21329, IRPP, NOMBRAMIENTO DE ALBACEA VOL. 626, INSTRUMENTO 61286.
- INTERESADO EN CALIDAD DE ALBACEA.



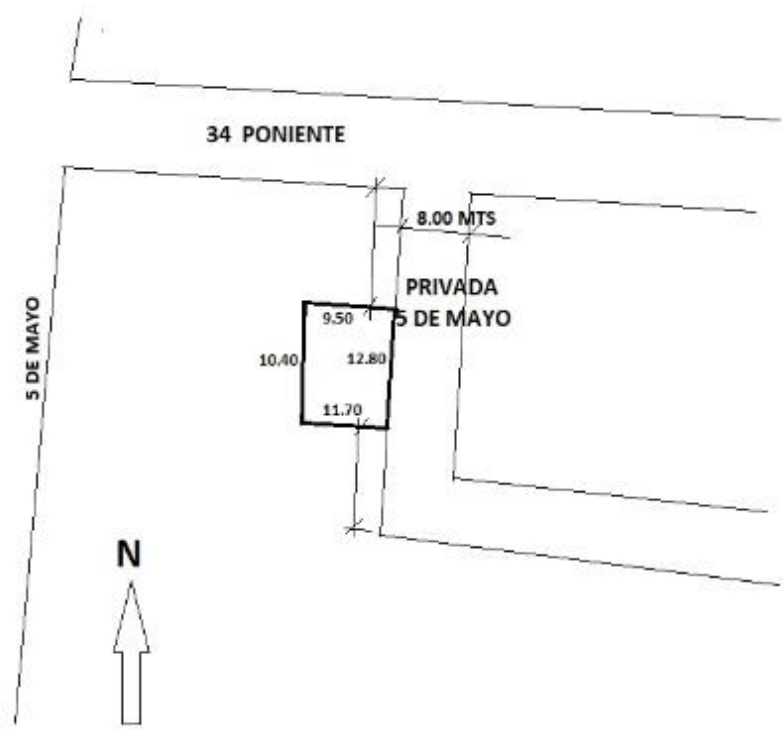
CORRA AUTÉNTICO Aquí puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://experta.pueblacapital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp?entidad=PUEBLA>

| Documento firmado por: | Fecha/hora: |
|---------------------------|------------------|
| JUAN CARLOS OLMEDO MOLINA | 16/10/2023 12:50 |
| JOSE ISRAEL PEREZ OSORIO | 16/10/2023 12:50 |

X01212a218c310a0d0c507e1705b10a329




COMA AUTENTICO Aquí puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://requeris.puebla.gob.mx/validacion/Documento.aspx?entidad=PUEBLA>



| Documento firmado por: | Fecha/hora: |
|---------------------------|------------------|
| JUAN CARLOS OLMEDO MOLINA | 16/10/2023 12:50 |
| JOSE ISRAEL PEREZ OSORIO | 16/10/2023 12:50 |

Una vez realizada la inspección ocular, el reporte fotográfico y el levantamiento de medidas tanto de construcción como de terreno. Se procederá a elaborar el Avalúo. De preferencia, el avalúo se emitirá mediante la aplicación de un software especializado, el cual deberá generar la información en formato de Base de Datos para futuras actualizaciones y estará adaptado para calcular mediante la aplicación de factores el valor del predio, según sea el caso, implementando los métodos de la valuación que puede ser catastral o métodos para obtener un avalúo con valores comerciales. El avalúo judicial se presenta en las siguientes páginas de forma completa en cada una de sus partes siguiendo los lineamientos enunciados en el manual presentado y las reglas vigentes de valuación para emitir avalúos catastrales para el municipio de Puebla y avalúos comerciales principalmente según procedimientos técnicos del INDAABIN y SHF. En la figura 4.8 está contenido el avalúo que se presenta como caso práctico. Es importante que el avalúo lleve distintivos personalizados como el logotipo, firma o rubrica en cada hoja. No olvidar poner la cedula, registros y firma autógrafa, de preferencia en tinta azul en la última hoja. En este trabajo de tesis se presenta simple solo en hojas por fines didácticos y no publicitarios.

4.8 Avalúo presentado caso práctico

| I. IDENTIFICACION DEL VALUADOR | | FOLIO: 076/23 |
|--|---|---------------|
| VALUADOR: MTRO. OSWALDO MAGAÑA CRUZ | CED. MAESTRÍA EN VALUACIÓN: | 7970757 |
| REG. IRCEP: 038/23 | REGISTRO DEL CJF: P.0858/2020 | |
| II. INMUEBLE QUE SE VALUA: | | |
|  | | |
| III. ANTECEDENTES | | |
| SOLICITANTE: | CONCEPCION MENDEZ MÁRQUEZ | |
| FECHA DEL AVALUO: | 16 DE DICIEMBRE DE 2023 | |
| INMUEBLE QUE SE VALUA: | CASA HABITACION | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: | PRIVADA | |
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE: | EMRIQUE MENDEZ JIMENEZ Y CD. | |
| PROPOSITO DEL AVALÚO | ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL | |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | PRIVADA 5 DE MAYO No. 3209 COLONIA MARTIRES DEL TRABAJO PUEBLA, PUE. | |
| CUENTA PREDIAL: | PU 83174 | |
| IV. CARACTERISTICAS URBANAS | | |
| CLASIFICACION DE LA ZONA: | HABITACIONAL | |
| TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE | CASAS HABITACION DE INTERES ECONOMICO DE 1 Y 2 NIVELES | |
| INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: | 100% | |
| DENSIDAD DE POBLACION: | ECONOMICA | |
| CONTAMINACION AMBIENTAL: | MEDIA PRODUCIDA POR VEHICULOS AUTOMOTORES PRIVADOS | |
| USO DEL SUELO: | HABITACIONAL | |
| VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: | BOULEVARD 5 DE MAYO, CALLE 5 DE MAYO, CALZADA ZARAGOZA | |
| SERVICIOS PUBLICOS: | COMPLETOS: AGUA, LUZ, TELEFONO, DRENAJE, ALUMBRADO PUBLICO, CALLES ASFALTADAS, GUARNICIONES Y BANQUETAS., RECOLECCION DE BASURA, TRANSPORTE PUBLICO, VIGILANCIA MUNICIPAL Y PRIVADA LOCALES COMERCIALES Y PLAZAS COMERCIALES CERCANAS | |
| V. TERRENO | | |
| TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN: | PREDIO QUE SE UBICA EN EL PRIMER MEDIO DE LA PRIVADA 5 DE MAYO ENTRE LA AV. 34 PONIENTE Y CALLE CERRADA | |
| MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: | DE CONTRATO DE COMPRA VENTA VOL. No. 139 INSTRUMENTO No. 21,329 FECHA 26 DE JUNIO DE 1976 INDICE DE PREDIO 67549 | |
| NORTE | EN 9.50 METROS, CON RESTO DE PROPIEDAD QUE CONSERVAN LOS VENEDORES | |
| SUR | EN 11.70 METROS, CON PROPIEDAD PARTICULAR; | |
| ORIENTE | EN 12.80 METROS, CON PRIVADA DE LA 34 ORIENTE; | |
| PONIENTE | EN 10.40 METROS, CON PROPIEDAD DE DOÑA LORETO RODRIGUEZ SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. | |
| AL NORESTE: | EN 9.00 METROS, LINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR; | |
| AL SURESTE: | EN 16.32 METROS, LINDA CON PRIVADA 5 DE MAYO; | |
| AL SUROESTE: | EN 11.90 METROS, LINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR; | |
| AL NOROESTE: | EN 14.47 METROS, LINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR. SUPERFICIE FISICA DE TERRENO 158.44 M2. | |
| NOTA: PARA MAYOR CLARIDAD REMITIRSE A PLANO 1 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ANEXO A ESTE AVALUO | | |

GEOLOCALIZACIÓN:

ELEVACION:

LATITUD: X: 585126.74

LONGITUD: Y: 2107319.01

SUPERFICIES:**SUP. DE TERRENO (M2):**

| | | |
|-------------------------------|--------|----|
| SUPERFICIE FISICA DE TERRENO: | 158.44 | M2 |
| | | |
| TOTAL: | 158.44 | M2 |

SUP. DE CONSTRUCCIÓN (M2) Y TIPOS:

| | | |
|--|-------|----|
| TIPO 1: MOD. HAB. ECO./INT. SOC. REGULAR | 91.77 | M2 |
| | | M2 |
| | | |
| TOTAL: | 91.77 | M2 |

INDIVISO:

n/a

No. DE FRENDES DE CALLE:

UNO

TOPOGRAFIA/ CONFIGURACIÓN:

TERRENO PLANO REGULAR

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA NORMAL A LA CALLE

DENSIDAD HABITACIONAL:

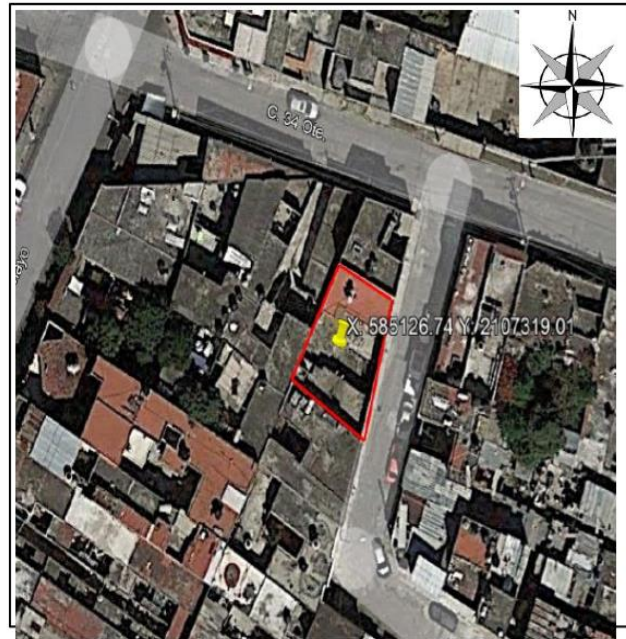
HASTA 250 HAB./Ha.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

CUS 1.50 COS 75%

SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES:

ninguna observada en la vista

**VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE****USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:**

HABITACIONAL

CONSTA DE: SALA - COMEDOR, COCINA, RECAMARA, BAÑO COMPLETO, PATIO DE SERVICIO y DOS CUARTOS DE USO INDEFINIDO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

UNO

CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

MODERNO HABITACIONAL ECONOMICO / INTERES SOCIAL REGULAR

NUMERO DE NIVELES:

UNO

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:

40

VIDA UTIL DE DISEÑO O TOTAL

70 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE:

30 AÑOS dando mantenimiento

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Regular

CALIDAD DEL PROYECTO:

REGULAR

UNIDAD RENTABLE O SUSCEPTIBLE A RENTARSE:

UNA EN SU CONJUNTO

a) OBRA NEGRA O GRUESA

Cimientos:

CIMENTACION A BASE DE ZAPATAS DE CONCRETO ARMADO

Estructura:

COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO, MUROS DE CARGA

Muros:

TABIQUE ROJO COMUN ASENTADO CON MORTERO

Entrepisos:

DE VIGUETA Y BOVEDILLA Y CONCRETO ARMADO

Techos:

DE VIGUETA Y BOVEDILLA

Azoteas:

LECHAREADAS E IMPERMEABILIZADAS

Bardas:

DE TABIQUE ROJO COMUN ASENTADO CON MORTERO

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS DE INTERIORES

| | |
|--|--|
| Aplanados: | DIRECTOS DE MEZCLA DE CAL CEMENTO ARENA Y PINTURA |
| Plafones: | DIRECTOS DE YESO CON TIROL Y PINTURA Y FALSOS PLAFONES |
| Lambrines: | DE AZULEJO DE MARMOL EN AREAS HUMEDAS |
| Pisos: | LOSETA DE PASTA Y FIRME DE CONCRETO PULIDO EN INTERIORES Y RUSTICO EN PATIOS |
| Zoclos: | NO TIENE |
| Escaleras: | NO TIENE |
| Pintura: | VINILICA EN MUROS Y PLAFONES, ESMALTE EN HERRERIAS |
| Recubrimientos Especiales: | NO TIENE |
| c) CARPINTERIA | NO TIENE |
| d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS | OCULTAS CON ALBAÑALES DE CONCRETO Y BAJADAS DE PVC, HIDRAULICA DE TUBO PVC |
| MUEBLES DE BAÑO: | DE PORCELANA LOS WC Y LABAVOS |
| EQUIPO DE COCINA: | UNICAMENTE TARJA PARA TRASTES Y PARILLA DESMONTABLE |
| e) INSTALACIONES ELECTRICAS | OCULTAS Y VISIBLES CON ALAMBRE DE COBRE ATERRIZADO Y PROTEGIDO POR POLIDUCTO Y CENTRO DE CARG. |
| f) PUERTAS Y VENTANAS | PROTECCIONES DE HERRERIA EN VENTANERIA |
| g) VIDRIERIA: | MEDIO DOBLE Y ESPECIAL EN BAÑOS |
| h) CERRAJERIA: | DE CALIDAD COMERCIAL ECONOMICA |
| i) FACHADAS | DE MEZCLA DE CAL CEMENTO ARENA ACABADO FINO |
| j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | |
| CISTERNA | DE OCHO MIL LTS. |
| FUENTE E INSTALACION | |
| SUBESTACION DE 75 KVA | |
| COBERTIZO CON ESTRUCTURA | |

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

1. Se visitó el inmueble para determinar las características del predio y de la zona de su ubicación.
2. Los acabados indicados son del inmueble que se está valuando. Se considera edad, estado de conservación.
3. Los valores implicados son los comerciales previa investigación de valores de inmuebles similares en la zona o zonas similares al sujeto.
4. La compensación del valuador no está condicionada al valor final del inmueble.
5. Se anexa reporte fotográfico del inmueble valuado.
- 6.- El predio difiere sus medidas, linderos y superficie de terreno con su instrumento notarial por lo que debe cursar rectificación de medidas y superficie vía judicial ya que aumenta la superficie de terreno.

DEFINICIONES

Enfoque Comparativo de Mercado

Es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes, de un bien igual o similar al valuado, para concluir en el precio más probable de venta. Siempre se deberán homologar los bienes comparables al sujeto.

Enfoque de Costos (Físico o Directo)

Es la estimación de valor por medio del análisis de los costos necesarios para reponer o construir un bien con las mismas características y condiciones del bien valuado. Básicamente parte de determinar el costo del bien valuado como nuevo, depreciándolo en función de su estado y condiciones.

Enfoque de Ingresos (Capitalización de Rentas)

Es la estimación del valor por medio del análisis del valor presente de los posibles ingresos o beneficios futuros de un bien (o de su posesión); y es usualmente medido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos o rentas.

Valor Comercial

Es el precio más probable que puede tener una propiedad o un bien, en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y vendedor cada uno actuando prudente y debidamente informados, y suponiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Implícita en esta definición es la

- * Comprador y vendedor están típicamente motivados.
- * Ambas partes están bien informadas o bien aconsejadas, y actúan de acuerdo con lo que consideran su mejor interés.
- * Se permitió un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto.
- * El pago es hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este.
- * El precio representa la condición normal para la propiedad vendida, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo, o

Principio de Sustitución

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por un bien que está siendo valuado que el costo de un equivalente sustituto.

Edad Efectiva.

Es la edad aparente de un activo en comparación con un activo nuevo similar. Frecuentemente calculada, mediante la deducción de la Vida Útil Remanente del activo de la Vida Útil Normal.

Vida Útil Remanente. (V.U.R.)

Es la vida física remanente que se estima tendrán los bienes, en condiciones aceptables de utilización.

Vida Útil Normal. (V.U.N.)

Es la vida, usualmente en términos de años, que un bien durará antes de deteriorarse hasta llegar a una condición en la cual no pueda ser utilizado. Es derivada de estadísticas de durabilidad y del estudio de bienes específicos bajo condiciones actuales de operación.

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)

Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor Neto de Reposición (V.N.R.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor de Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional, a la Obsolescencia Económica y a la Obsolescencia por la Edad de cada bien valuado.

Factor de Superficie:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto.

Factor de Uso:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de usos e intensidades de construcción entre los comparables y el sujeto.

Factor de Zona:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o se accesa a los comparables o al sujeto.

Factor de Ubicación :

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de localización en la manzana, calidad de servicios, cercanía a centros de importancia (comerciales, de servicios, etc.)

Factor de Forma:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de regularidad o irregularidad entre los comparables y el sujeto.

Factor de Topografía:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de topografía entre los comparable y el sujeto.

Factor de Comercialización:

Corresponderá al factor aplicable por la diferencia que se observa entre un valor de oferta y un valor de cierre.

| VIII. VALOR FISICO DIRECTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|----------------|---|------------------------|------|-----------------------------------|---------------|------|------------------------|-----------|------------|---------|-----|--------------|-----|---------------|----|
| CASO | DIRECCIÓN | SUP | PRECIO | F.Zo | F.Ub | F.Ne | F.Su | Fp. | F.Re | VALOR RESULTANTE \$/M2 | | | | | | | | |
| 1 | VENTA TERRENO PARA CONTRUIR VIMENDA EN CENTRO DE PUEBLA Calle 5 Norte # 5411 "A" COL CUAUHTEMOC, PUEBLA PUE. | 263.00 | \$ 5,001.90 | 0.83 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.79 | \$ 3,959.84 | | | | | | | | |
| 2 | TERRENO EN VENTA 11 NORTE ESQUINA CON BLVD NORTE 511 M2 COL 20 DE NOVIEMBRE | 511.00 | \$ 8,414.87 | 0.83 | 1.00 | 0.95 | 0.96 | 1.00 | 0.76 | \$ 6,395.30 | | | | | | | | |
| 3 | Terreno en Venta en Colonia Los Remedios, Puebla. BARRIO LA ACOCOTA | 575.00 | \$ 4,869.57 | 0.83 | 1.00 | 0.95 | 0.96 | 1.00 | 0.76 | \$ 3,700.87 | | | | | | | | |
| 4 | TERRENO EN VENTA EN CALLE 22 PONIENTE 1303 COL LA MODERNA | 832.00 | \$ 5,039.66 | 0.83 | 1.00 | 0.95 | 0.92 | 1.00 | 0.73 | \$ 3,670.55 | | | | | | | | |
| SUP. SUJETO: | | TOTAL: | | VALOR UNITARIO APLICADO (\$/M2): | | | | | | \$ | 4,431.64 | | | | | | | |
| | | | | VALOR POR COMPARACIÓN DE MERCADO REDONDEADO (\$): | | | | | | \$ | 4,431.64 | | | | | | | |
| a) DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lote tipo predominante: | | 200.00 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Investigación de mercado: | | \$ 4,431.64 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valores de calle o de Zona: | | \$ 4,431.64 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fracción | Sup. m2 | Valor Unitario | \$ | Coficiente | Motivo del coeficiente | | VNR | Valor parcial | | | | | | | | | | |
| I | 158.44 | \$ | 4,431.64 | 1.00 | F. EFICIENCIA | | \$ 4,431.64 | \$ 702,149.04 | | | | | | | | | | |
| II | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IV | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | 158.44 | | | Subtotal (1) \$ | | \$ | 702,149.04 | | | | | | | | | | |
| b) DE LA CONSTRUCCION | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipo | Area m2 | Valor Unitario de Reposición Nuevo* | Edad | Coef. Edad-Conservación | Motivo Demérito | | Valor Unitario Neto de Reposición | Valor parcial | | | | | | | | | | |
| 1 | 91.77 | \$ 5,569.30 | 40.00 | 0.45 | F.EDAD Y CONSERVACION | | \$ 2,520.67 | \$ 231,321.44 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | 1.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| Total | | 91.77 | Valor medio \$ | 40.00 | Subtotal (2) | | \$ | 231,321.44 | | | | | | | | | | |
| * Fuente: Construbase 2023 neodata | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Concepto | Unidad | Edad | Cantidad | Valor Unitario | Coeficiente | | Valor Parcial | | | | | | | | | | | |
| CISTERNA Y BOMBA | M3 | 19.00 | 10.00 | \$ 3,250.00 | 0.762 | | \$ 24,748.75 | | | | | | | | | | | |
| Total | | Valor medio \$ | Subtotal (3) | | | | \$ 24,748.75 | | | | | | | | | | | |
| VALOR FISICO O DIRECTO: (1) + (2) + (3) | | | | | | | | | | \$ 958,219.24 | | | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">GRAFICA DEL VALOR DE TERRENO CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES</p> <table border="1"> <caption>Datos de la Gráfica del Valor</caption> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno</td> <td>73%</td> </tr> <tr> <td>Construcción</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | Categoría | Porcentaje | Terreno | 73% | Construcción | 24% | Instalaciones | 3% |
| Categoría | Porcentaje | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terreno | 73% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Construcción | 24% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Instalaciones | 3% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

IX. ENFOQUE DE MERCADO

| CASO | UBICACIÓN | CLASE | M2 TERRENO | M2 VENDIBLE | USO DE SUEL | EDAD | FUENTE | CONTACTO |
|------|--|-----------|------------|-------------|-------------|------|----------|---|
| 1 | Bld. México 229, Bosques De San Sebastián, Puebla pue | ECONOMICA | 176.00 | 112.06 | H | 20 | INTERNET | Alaia Desarrollo inmobiliario 222 568 1822 |
| 2 | CASA EN VENTA EN CORDILLERA DE CORDOBA 2444 FRACTO MARAVILLAS PUEBLA | ECONOMICA | 120.00 | 95.00 | H | 25 | INTERNET | SR. FERNANDO JUSTINO VELASQUEZ RAMOS 551 3322554 |
| 3 | Bld. México 157-6, Bosques De San Sebastián, 72310 Puebla, Pue. | ECONOMICA | 163.00 | 90.00 | H | 30 | INTERNET | Alaia Desarrollo inmobiliario 222 568 1822 |
| 4 | Casa de 1 piso cerca del Tec de Puebla. Maravillas, Puebla de Zaragoza, Puebla | ECONOMICA | 120.00 | 100.00 | H | 25 | INTERNET | ARI BIENES RAICES 55 566 1 0533 |
| 5 | CASA EN VENTA *MARAVILLAS* CERCA DE UNIVERSIDAD TECNOLOGICA | ECONOMICA | 120.00 | 100.00 | H | 30 | INTERNET | Structura Negocios Inmobiliarios 222 571 7188 |
| 6 | | | | | | | | |

| CASO | Sup de const. | Sup Terreno | PRECIO OFERTA | Valor Unitario Directo | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | \$/M2 HOMOLOGADO Valor Unitario |
|---|---------------|-------------|----------------|------------------------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|---------------------|------------------------------------|
| | | | | | F.Zo | F.Ub | F.Ed | F.Co | F.Su | F.ic | F.Ne | F.Re | |
| 1 | 112.06 | 176.00 | \$1,390,220.00 | \$12,406.03 | 1.00 | 1.00 | 0.74 | 0.90 | 1.02 | 1.06 | 0.95 | 0.68 | \$ 8,486.26 |
| 2 | 95.00 | 120.00 | \$1,509,772.69 | \$15,892.34 | 1.00 | 1.00 | 0.68 | 0.90 | 1.00 | 1.13 | 0.95 | 0.66 | \$ 10,447.77 |
| 3 | 90.00 | 163.00 | \$1,652,252.00 | \$18,358.36 | 1.00 | 1.00 | 0.68 | 0.90 | 1.00 | 0.98 | 0.95 | 0.57 | \$ 10,413.25 |
| 4 | 100.00 | 120.00 | \$1,300,000.00 | \$13,000.00 | 1.00 | 1.00 | 0.74 | 0.95 | 1.01 | 1.18 | 0.95 | 0.80 | \$ 10,368.49 |
| 5 | 100.00 | 120.00 | \$1,350,000.00 | \$13,500.00 | 1.00 | 1.00 | 0.61 | 0.95 | 1.01 | 1.17 | 0.95 | 0.66 | \$ 8,853.53 |
| ÁREA VENDIBLE DEL SUJETO (construccion) m2 | | | | 91.77 | PROMEDIO/ VALOR HOMOLOGADO : | | | | | | | | \$9,713.86 |
| EDAD SUJETO: | | | | 40.00 | | | | | | | | | |
| RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO: | | | | | | | | | | | | \$891,441.02 | |

| RESULTADO DIRECTO DE LA INVESTIGACIÓN DE COMPARABLES | |
|--|-------------|
| MÁXIMO: | \$18,358.36 |
| PROMEDIO: | \$7,316.17 |
| MÍNIMO: | \$12,406.03 |

| RESULTADO ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN DE COMPARABLES | |
|---|-------------|
| MÁXIMO: | \$10,447.77 |
| PROMEDIO: | \$9,713.86 |
| MÍNIMO: | \$8,486.26 |

| DIFERENCIAL FISICO VS. MERCADO: |
|---------------------------------|
| -7% |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| MONTO UNITARIO APLICABLE: | \$9,713.86 |
| SUPERFICIE VENDIBLE: | 91.77 |
| VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: | \$891,441.02 |
| AVANCE DE OBRA: | 1.00 |

VALOR DE MERCADO:

| | |
|-----------|-------------------|
| \$ | 891,441.02 |
|-----------|-------------------|

X. ENFOQUE DE INGRESOS

INFORMACION DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACIÓN PARA DETERMINAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA

| CASO | DIRECCION | FUENTE | TEL/EMAIL | URL | | | | |
|------|--|--------------|--|---|-------|------|-------------|--------------|
| 1 | Casa en Frente Jesús González Ortéga, Adador Clavel, Colonia Jesús González Ortéga, C.P. 72040 | INTERNET | N/D | https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-renta-jesus-gonzalez-ortega-puebla-25463963 | | | | |
| 2 | Casa en RENTA Unidad Habitacional Tecnológico Zona Estadio Cuauhtémoc | INTERNET | N/D | https://www.lamudi.com.mx/detalle/41032-73-a9ccd1bba052-4e8f-6511d238-b4f7-3101 | | | | |
| 3 | Casa en renta en Lomas del Sol, Puebla, Puebla 113 d oriente | INTERNET | N/D | https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-renta/puebla/puebla/lomas-del-sol-id-mx23-pr1358 | | | | |
| 4 | Casa de 1 Nivel 2 hab Atras de la Ibero cerca del Hospital Nino Poblano 90 m2 | INTERNET | N/D | https://san-andres-cholula.dopim.com.mx/casa-de-1-nivel-2-hab-atras-de-id-3758875.html?utm_source=Lffull- | | | | |
| CASO | VALOR DE RENTA MENSUAL | USO DE SUELO | UBICACIÓN (EN LA CALLE) | SUP. DE CONST RUCCION (M2) | CLASE | EDAD | \$ UNITARIO | CONSERVACION |
| 1 | \$3,800.00 | H | INTERMEDIO | 70.00 | IM | 25 | \$54.29 | BUENA |
| 2 | \$6,500.00 | H | INTERMEDIO | 112.00 | IM | 30 | \$58.04 | REGULAR |
| 3 | \$4,500.00 | H | INTERMEDIO | 70.00 | IM | 28 | \$64.29 | BUENA |
| 4 | \$6,750.00 | H | INTERMEDIO | 90.00 | IM | 25 | \$75.00 | BUENA |
| 4 | 1.00 | \$ 8,500.00 | VALOR UNITARIO DE RENTA HOMOLOGADO PROMEDIO A APLICAR: | | | | | \$62.90 |

APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

ANÁLISIS DE LA RENTA MENSUAL:

| No. | TIPOS DE CONST. | SUP (M2) | RENTA/M2 | VALOR PARCIAL |
|------|-----------------|----------|----------|---------------|
| 1 | 1 | 91.77 | \$62.90 | \$ 5,772.50 |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| SUMA | | 91.77 | | \$ 5,772.50 |

RENTA BRUTA MENSUAL:

\$ 5,772.50

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

| CONCEPTO | MONTO (\$) | MONTO (%) | CONCEPTO | MONTO (\$) | MONTO (%) |
|------------|------------|-----------|-------------|------------|-----------|
| a) Vacíos | \$ 150.00 | 2.6% | g) Seguros | \$ - | |
| b) Predial | \$ 66.67 | 1.2% | h) Otros | \$ - | |
| c) Agua | \$ 150.00 | 2.6% | | \$ - | |
| d) Mito | \$ 166.67 | 2.9% | | \$ - | |
| e) Admón | \$ 173.17 | 3.0% | | \$ - | |
| f) Luz | \$ 190.00 | 3.3% | SUMA | \$ 896.51 | 16% |

Deducciones mensuales:

\$ 896.51

Producto Líquido Mensual/ RENTA NETA

\$ 4,875.99

Producto Líquido Anual/ RENTA NETA ANUALIZADA

\$ 58,511.86

CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

TASA DE CAP. POR INDICADORES: 15.87%

| | | |
|---|--------------|---------|
| Valor de Terreno (M. FISICO) | \$702,149.04 | 73.28% |
| Valor de las Construcciones: (M FISICO) | \$231,321.44 | 24.14% |
| Valor de Instalaciones: (M.FISICO) | \$24,748.75 | 2.58% |
| Total (VALOR FISICO) | \$958,219.24 | 100.00% |
| Depreciación= 100/ 70 | | |

TASA DE CAPITALIZACIÓN CALCULADA: 10.37% **TC=(Ti+Tk)(1+Tr)**

$$VC = \frac{A}{i} \quad A = \frac{(RB-D) \cdot 12}{i}$$

RB= \$ 5,772.50

D= \$ 896.51

i= 10.37%

VALOR DE CAPITALIZACIÓN:






\$564,366.57





REPORTE FOTOGRAFICO







REPORTE FOTOGRAFICO

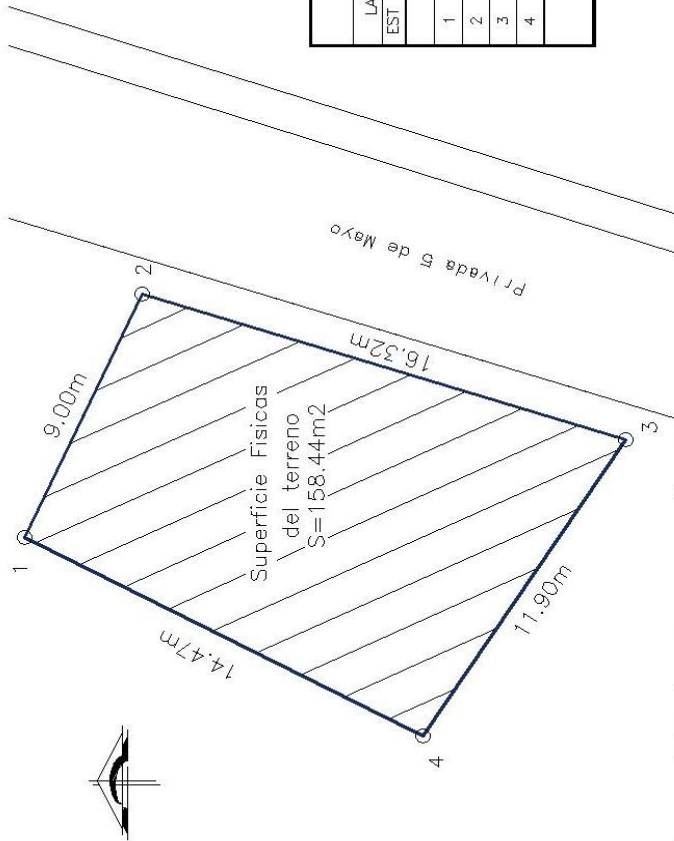


| REF# | DIRECCIÓN | PRECIO | TERRENO M2 | CONSTRUCCIÓN M2 | TEL | INVESTIGACIÓN DE OFERTA DE CASAS | | | TIPO INMUEBLE | CONTACTO | FOTO |
|------|--|----------------|---------------|--------------------|---|----------------------------------|------|-------|---|---|------|
| | | | | | | FRENTES | EDAD | MEDIO | | | |
| 1 | Bld. México 229, Bosques De San Sebastián, Puebla pue | \$1,390,220.00 | 176 | 112.06 | Alaia Desarrolloinmobiliario 222 568 1822 | 1 | 20 | MEDIO | https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-2577094442-venta-de-casa-en-bosques-de-san-sebastian-puebla-eo8-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=770c0a0d-114a-43d3-aba0-d327059ddd9e |  | |
| 2 | CASA EN VENTA EN CORDILLERA DE CORDOBA 2444 FRACTO MARAVILLAS PUEBLA | \$1,509,772.69 | 120 | 95 | SR. FERNANDO JUSTINO VELASQUEZ RAMOS 5513322554 | 1 | 25 | MEDIO | IN SITU SR. FERNANDO JUSTINO VELASQUEZ RAMOS |  | |
| 3 | Bld. México 157-6, Bosques De San Sebastián, 72310 Puebla, Pue. | \$1,652,252.00 | 163 | 90 | Alaia Desarrolloinmobiliario 222 568 1822 | 1 | 30 | MEDIO | https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-2577429676-venta-de-casa-en-blvd-mexico-157-6-bosques-de-san-sebastian-puebla-pue-eo8-_JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=770c0a0d-114a-43d3-aba0-d327059ddd9e |  | |
| 4 | Casa de 1 piso cerca del Tec de Puebla. Puebla de Zaragoza, Puebla | \$1,300,000.00 | 120 | 100 | ARI BIENES RAICES 55 5661 0533 | 1 | 25 | MEDIO | https://www.nestoria.mx/adform/00000030000156919182339067s_each_terms=maravillas_puebla&page=1&pos=6&pt=3&col=1&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDS=&L_sec=1&_or=2&L_pvid=c6cb9def7bd9-4df1-84c2-2d6b61c11a8c |  | |
| 5 | CASA EN VENTA *MARAVILLAS* CERCA DE UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA | \$1,350,000.00 | 120 | 100 | Structura Negocios Inmobiliarios 222 571 7168 | 1 | 30 | MEDIO | https://wiggot.com/property/casa-en-venta-en-maravillas/pRSiJK |  | |
| 6 | | | | | | | | | | | |

| ANEXOS | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------|------------|--------------|---------|--|---|--|--|
| INVESTIGACIÓN DE OFERTAS DE TERRENOS | | | | | | | | | |
| DIRECCIÓN | PRECIO | M2 | \$/M2 | TEL | FRENTES | CONTACTO | FOTO | NOTAS | |
| VENTA TERRENO PARA CONTRUIR VIVIENDA EN CENTRO DE PUEBLA Calle 5 Norte # 5411 "A" COL CUAUHTEMOC, PUEBLA PUE. | \$ 1,315,500.00 | 263.00 | \$5,001.90 | 2224840427 | 1 | INTERNET MEZVIMOBILIARIA / https://www.iamudi.com.mx/detalle/41032-73-2501b817d75-5b8e-c91cb48-92aa-41f0 |  | CONSTRUCCIONES RUINOSAS SE VENDE COMO TERRENO | |
| TERRENO EN VENTA 11 NORTE ESQUINA CON BLVD NORTE 511 M2 COL 20 DE NOVIEMBRE | \$ 4,300,000.00 | 511.00 | \$8,414.87 | 55 5257 3737 | 1 | INTERNET M & M BIENES RAICES / https://www.iamudi.com.mx/detalle/41032-73-d7ecb6c9e3c-c73f-4ad9a71c-9a86-4e0f |  | SOBRE LA 11 NORTE MEJOR ZONA SE APLICARÁ FACTOR DE ZONA Y SUPERFICIE | |
| Terreno en Venta en Colonia Los Remedios, Puebla. BARRIO LA ACOCOTA | \$ 2,800,000.00 | 575.00 | \$4,869.57 | 222 296 6408 | 1 | INTERNET GRUPO COREST / https://www.iamudi.com.mx/detalle/41032-73-fb9d7c85b4-45g1-49f1296a-904c-3c57 |  | SE APLICARÁ FACTOR DE SUPERFICIE | |
| TERRENO EN VENTA EN CALLE 22 PONIENTE 1303 COL LA MODERNA | \$ 4,193,000.00 | 832.00 | \$5,039.66 | 55 5546 6415 | 1 | INTERNET MR CASA INMOBILIARIA / https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vectain-casa-en-puebla-8f549784.htm?utm_source=Lifujl-connect&utm_medium=CP&utm_campaign=premium-ic-(trovit-mitula) |  | CONSTRUCCIONES EN ESTADO RUINOSO SE VENDE COMO TERRENO/ SE APLICARÁ FACTOR DE SUPERFICIE | |

| INVESTIGACIÓN DE OFERTA DE RENTAS | | | | | | | | | |
|--|---------------|--------|---------|-----|----------------------|---|---|--|--|
| DIRECCIÓN | RENTA MENSUAL | M2 | \$/m2 | TEL | CONTACTO | FOTO | URL | | |
| Casa en Frente Jesús González Ortéga, Adador Clavel, Colonia Jesús González Ortéga, C.P. 72040 | \$ 3,800.00 | 70.00 | \$54.29 | N/D | propiedades.com |  | https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-renta-jesus-gonzalez-ortega-puebla-25463963 | | |
| Casa en RENTA Unidad Habitacional Tecnológico Zona Estadio Cuauhtémoc | \$ 6,500.00 | 112.00 | \$58.04 | N/D | lamudi.com.mx |  | https://www.lamudi.com.mx/detalle/41032-73-a9ccd1bba052-4e8f-6511d238-b4f7-3101 | | |
| Casa en renta en Lomas del Sol, Puebla, Puebla 113 d oriente | \$ 4,500.00 | 70.00 | \$64.29 | N/D | inmuebles.nocnok.com |  | https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-renta-puebla/puebla/lomas-del-sol-id-mx23-pr1358 | | |
| Casa de 1 Nivel 2 hab Atras de la Ibero cerca del Hospital Nino Poblano 90 m2 | \$ 6,750.00 | 90.00 | \$75.00 | N/D | doplim.com.mx |  | https://san-andres-cholula.doplim.com.mx/casa-de-1-nivel-2-hab-atras-de-id-3758875.html?utm_source=Lifull | | |

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (PLANO - 1)



| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | |
|------------------------|----|------------------|-----------|----------------|--------------|
| LADO | PV | RUMBO | DISTANCIA | COORDENADAS | |
| | | | | Y | X |
| 1 | 2 | S 65°01'09.81" E | 9.00 | 2,107,329.0376 | 585,126.5135 |
| 2 | 3 | S 17°25'48.17" W | 16.32 | 2,107,325.2364 | 585,134.6680 |
| 3 | 4 | N 56°40'42.79" W | 11.90 | 2,107,308.6640 | 585,129.7783 |
| 4 | 1 | N 27°29'17.52" E | 14.47 | 2,107,329.0376 | 585,126.5135 |

SUPERFICIE FISICA DE TERRENO = 158.44 m²

Ubicacion de Inmueble:

Privada 5 de Mayo No. 3209
 Colonia Martires del Trabajo
 PU-83174-1

Medidas y Colindancias segun Escritura

- AL Norte: en 9.60 centimetro, con resto de propiedad que conservan los vendedores
- AL Sur: en 11.70 centimetros, con propiedad particular
- AL Oriente: en 12.80 centimetros, con privada de la treinta cuatro oriente
- AL Poniente: en 10.40 centimetros con propiedad de doña Loreto Rodriguez

Medidas y Colindancias Existentes

- AL Noreste: en 9.00 metros, linda con Propiedad Particular
- AL Sureste: en 16.32 metros, linda con Privada 5 de Mayo
- AL Suroeste: en 11.90 metros, linda con Propiedad Particular
- AL Noroeste: en 14.47 metros, linda con Propiedad Particular

Solicitante: Albacea
 Concepcio Mendez Marquez

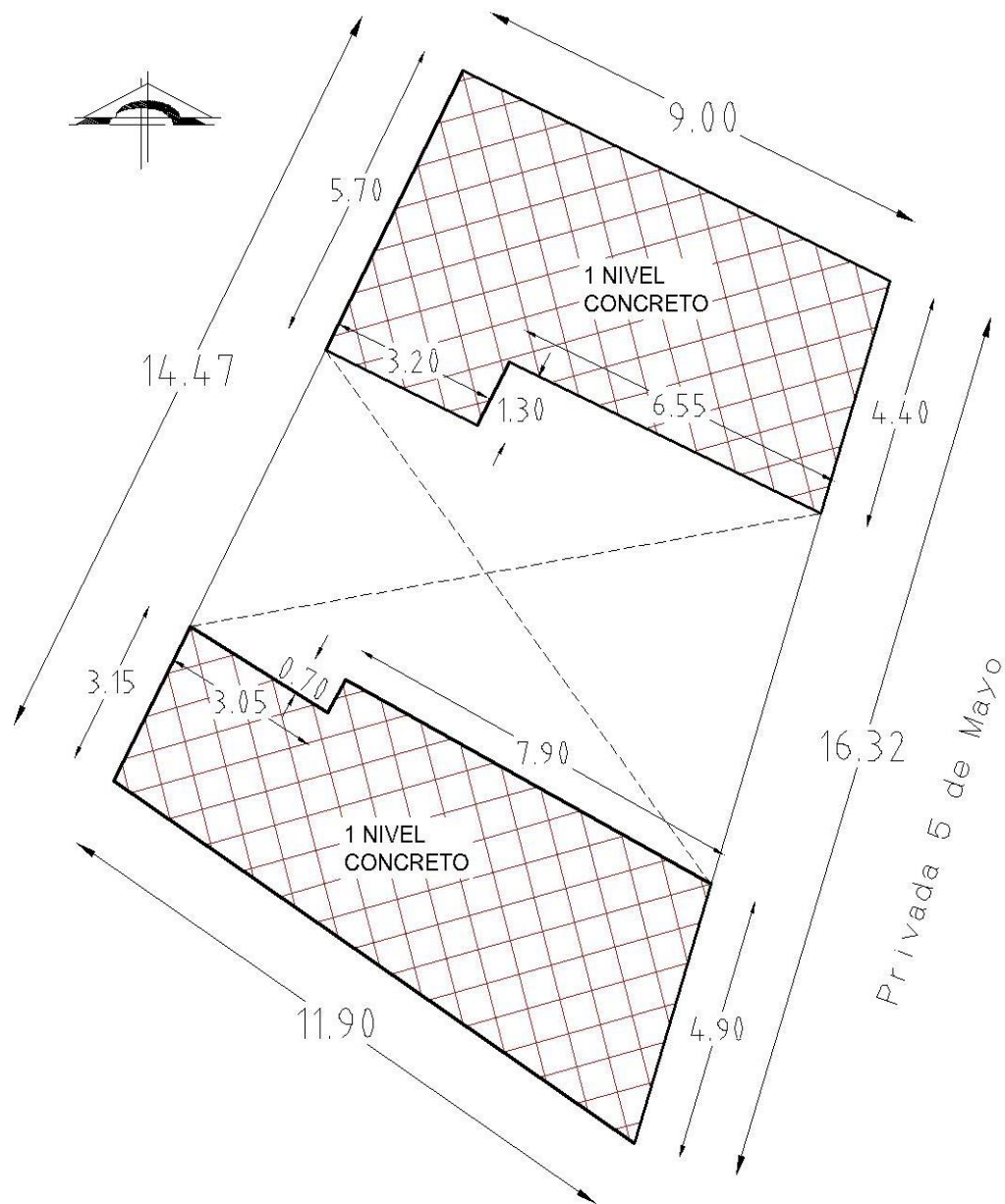
Realizo:

Ing. Adrian Lopez Carrera
 Ced. Prof. 7597420
 DRO. 3360/21

Firma:

Plano: L-93 Fecha: Diciembre 21/23

CROQUIS DE CONSTRUCCION



UBICACION DEL PREDIO:
 PRIVADA 5 DE MAYO No. 3209
 COLONIA MARTIRES DEL TRABAJO
 PU-83174-1

CUADRO DE AREAS
 AREA DE TERRENO : 158.44 m²
 AREA TOTAL CONSTRUIDA: 91.77 m²

CONCLUSIONES

El presente trabajo de tesis se desarrollo, siguiendo la hipótesis planteada. El contenido de cada capítulo que la forman desarrollo cada uno de los objetivos planteados. Se cumplió con el objetivo general planteado:

“Proponer una metodología y técnica completa para realizar dictámenes en valuación, requeridos en procesos judiciales, analizando el marco jurídico que la sustenta, aplicar un manual como herramienta idónea para elaborar los dictámenes en valuación”. En el contenido de esta tesis, se establece un método de acción por parte del valuador para desarrollar los trabajos valuatorios del orden judicial y los puntos a considerar en el aspecto del marco legal y técnico. La propuesta de manual es una herramienta práctica y concisa de consulta para los valuadores peritos de juzgados.

Durante el desarrollo del presente trabajo de investigación se fueron cubriendo cada uno de los objetivos particulares que guiaron el contenido de los capítulos, en donde se hace un breve repaso histórico del marco jurídico de la valuación, así como la jerarquía y las ramas del derecho positivo mexicano que tienen que ver con las pruebas periciales, delimitando su acción para bienes inmuebles y el actuar del perito valuador en los juzgados del estado de Puebla.

Se expuso los tipos de avalúos, sus usos y los tres métodos valuatorios vigentes más usados por los valuadores a nivel nacional e internacional; los cuales son contemplados por instituciones bancarias y gubernamentales en México (INDAABIN, SHF, CNBV, Catastros) Así como también se revisaron los factores de homologación eligiendo los más idóneos para el caso presentado.

Todo lo investigado y propuesto, se concentró en un manual práctico para realizar de forma guiada los dictámenes de valuación en procesos judiciales. Se expuso un caso práctico real para ejemplificar la funcionalidad del manual en campo. Por todo lo anterior se puede afirmar que se cumplió y se concluye con la hipótesis planteada de forma afirmativa:

“Si los Peritos Valuadores al realizar los avalúos judiciales emplean el marco jurídico, la metodología y técnica correcta, contenida en la Propuesta del presente Manual; podrán emitir valores sustentados y evitar errores u omisiones en los datos sustanciales de los predios antes de generar sentencia.”

Esto cobra particular relevancia con el caso presentado, ya que, atendiendo a los pasos considerados en el manual práctico se pudieron detectar inconsistencias en la información documental del inmueble sujeto y la información obtenida en campo durante la visita. Colaborando con ello a que la autoridad emita sentencias con datos certeros y actuales de las condiciones del predio sujeto, evitando futuros gastos de tiempo y dinero al beneficiario final del juicio.

El producto final de este trabajo de investigación es un manual cuyo objetivo principal es: El profesionalista dedicado a la valuación y a las pruebas judiciales en sus diferentes ámbitos de competencia, cuente con una herramienta de apoyo en la operación, la metodología y la técnica a emplear, conforme a lo establecido en el marco Jurídico que sustenta a la valuación, por una parte, y al actuar de nuestra profesión bajo los principios del derecho por otra.

Enunciar el panorama jurídico que rodea y rige la emisión del avalúo judicial y la metodología y técnica para realizar correctamente la emisión de valores y datos sustanciales del predio se ha cumplido según los objetivos que guiaron esta investigación. Se informa de una manera objetiva y ética, el correcto actuar del perito valuator en las instituciones administradoras de justicia y la importancia de la prueba en valuación como una herramienta justa para la emisión de sentencias sin errores sustanciales en los predios: ubicación exacta y que de plena identidad al bien inmueble valuado, datos de medidas, linderos y superficie de terreno y construcción que reflejen la verdad consistente de los mismos, produciendo trabajos valuatorios con datos reales. Se auxilia con este material: tesis y Manual a la correcta impartición de justicia enalteciendo y honrando la actividad del perito valuator. El camino es amplio crecerá con aportaciones que se integren al presente manual, pues se trata de un trabajo inicial y no limitativo. Termino con un pensamiento de Sócrates “No puedo enseñar nada a nadie. Solo puedo hacerles pensar.

REFERENCIAS

- Antuñano Iturbide, A. (2007) *El avalúo de los Bienes Raíces* editorial Limusa
- Arévalo Vargas, L. (1979) *Historia de la provincia de Avalos, Virreinato de la Nueva España*. Editorial: Instituto Jalisciense de Antropología e Historia.
- Atlas Histórico de México (2011) Colegio de Ciencias y Humanidades UNAM. <https://e1.portalacademico.cch.unam.mx/atlas/menu>
- *Colección Civil de Puebla: Compilación de los principales códigos y leyes civiles del estado de Puebla* (2023) editores Lechuga Bolaños
- Corelle José, V. Valoración de Inmuebles de Naturaleza Urbana. Editorial. Universidad Politécnica de Valencia.
- Dobner Horsted. (1983) *La Valuación de Predios Urbanos* Editorial Concepto
- Fix Fierro H. (Ed.) (2007) *A la puerta de la Ley. El estado de Derecho en México*. Editorial Cal y Arena.
- García Máynez, E.(1993) *Introducción al Estudio del Derecho*. Editorial Porrúa S.A.
- Guillen Mandujano, J. (2013) *Preguntas y Respuestas en la Prueba Pericial*. Editorial Ubijus.
- López Domínguez, R. (2020) *Avalúo de Bienes Muebles: metodología para calcular el valor de bienes muebles y de daños*. Editorial Flores.
- Maia Neto, F. (2007). *Manual práctico de experticias y peritajes judiciales*. Ediciones Miguel Camaro

- Marqués Tapia, Mario. (2013) *Criterios Metodológicos para la Valuación de Terrenos Urbanos*. Editorial: Valuación Organizada S.A.de C.V. Unidad de Valuación Valor.

- Marqués Tapia, Mario. (2013) *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos*. Editorial: Valuación Organizada S.A.de C.V. Unidad de Valuación Valor.

- Martínez Viramontes, S. (2012) *Capitalización de Rentas* editores: Federación de Colegios de Valuadores, A.C. consejo técnico FECOVAL

- Ovalle Favela, J. (1985) *Temas y problemas de la administración de Justicia en México* (2nd ed.). editorial Porrúa.

- Quiroga Cantú, G.E. (2012) *Métodos para la valuación del suelo*. Monterrey Editor: Monterrey N.L., Universidad Autónoma de Nuevo León

- Quiroga Cantú, G.E. (2010) *Valuación inmobiliaria, tratado de metodologías*. Editor: Monterrey N.L., Universidad Autónoma de Nuevo León

- Sánchez Juárez Rafael (1986) *Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana*. Secretaria de Hacienda y Crédito Público e INDAABIN .

[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/640528/HISTORIA_MODERNA_SH CP.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/640528/HISTORIA_MODERNA_SH_CP.pdf)

- Turrent Eduardo (2012) *Autonomía de la Banca Central en México Visión Histórica* editor Banco de México

- Varela Alonso, L. (2023) *Costos por Metro cuadrado de construcción Vol. II*. Varela Ingeniería de Costos S.A. de C.V.

- Wistano Luis O. (1974) *Legislación y Jurisprudencia sobre terrenos baldíos* Ediciones el Caballito.

- Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos (2022). Secretaría de Gobernación. http://www.dof.gob.mx/constitucion/marzo_2022_constitucion.pdf

- Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla (2022) Gobierno del Estado de Puebla Secretaría de Gobernación, Orden Jurídico Poblano. <https://ojp.puebla.gob.mx/legislacion-del-estado/item/140-ley-de-fraccionamientos-y-acciones-urbanisticas-del-estado-libre-y-soberano-de-puebla>

- Directorio de Municipios descentralizados del IRCEP (2022) Instituto Registral y catastral del estado de Puebla.

<http://www.ircep.gob.mx/programa/descargas/listaDesc.pdf>

- DOF Diario Oficial de la Federación. (24 febrero 2012) *Modificación a las reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda*. Sociedad Hipotecaria Federal Sociedad Nacional de Crédito Institución de Banca de desarrollo.

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/127548/13._Modif._a_Reglas_de_Car_cter_General_que_establecen_la_Metodolog_a_para_la_Valuaci_n_de_Inmuebles_Objeto_de_CrC_ditos_Garantizados_a_la_Vivienda__DOF_24-febrero-2012_.pdf

- DOF Diario Oficial de la Federación. (2004) *Manuales de Procedimientos de la Secretaría de Salud*

https://www.dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5077205

- Gaceta Oficial del Distrito Federal (30 de Mayo 2005). *Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar Avalúos*. Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Finanzas.

<http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/999.htm>

- *Manual de metodología y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el monto de compensación y de indemnización por la expropiación, ocupación temporal o limitación de derechos de dominio sobre bienes inmuebles y nacionalización de unidades económicas por causa de utilidad pública, así como afectación por actos de autoridad y reparación de daños y perjuicios.* (09 de Enero 2009). Secretaría de la Función Pública, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

<https://www.gob.mx/indaabin/documentos/metodologias-de-caracter-tecnico-24208>

- *Procedimiento Técnico PT-TU para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan determinar el valor comercial y/o el valor de realización ordenada de terrenos urbano.* (2005). Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

https://dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5078871

- *Procedimiento Técnico PT-TU para la obtención de Tasas de Capitalización para la Valuación de Bienes Inmuebles.* (2005). Secretaría de la Función Pública.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

<https://www.gob.mx/indaabin/documentos/metodologias-de-caracter-tecnico-24208>

- Periódico oficial del Estado de Puebla. (15 de Diciembre de 2008) *Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla*

http://www.ircep.gob.mx/pdf/Manual_Valuacion_Catastral.pdf

- Norma internacional (2015). *ISO 9001:2000*

<https://www.chospab.es/calidad/archivos/Documentos/NormalInternacionalISO9001.pdf>

- Normas internacionales de Valuación. International Valuation Standards Council, (IVS) (2022). https://www.ivsc.org/members_document/ivs-effective-31-jan-2022-pdf/

- Gutierrez Agilar, P. (febrero 2023) *Boletín Técnico de Valuación*. (Publicacion). Facebook.

<https://www.facebook.com/photo?fbid=669573551626896&set=a.208391467745109>

ANEXOS

I Memorias de cálculo de factores y formato de campo

| CALCULO DEL FACTOR DE ZONA PARA TERRENOS | | | | | TABLA DE FACTOR DE ZONA | |
|---|--------|---------|-------|---|---|---------------|
| COMPARABLE | SUP | FRENTES | (+/-) | Fzo | CARACTERISTICAS | FACTOR A USAR |
| 1 | 263.00 | 1.00 | 1.20 | 0.83 | UNICO FRENTE A CALLE TIPO | 1.00 |
| 2 | 511.00 | 1.00 | 1.20 | 0.83 | AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE TIPO | 1.20 |
| 3 | 575.00 | 1.00 | 1.20 | 0.83 | UNICO FRENTE O TODOS LOS FRENTES A CALLE INFERIOR A LA CALLE TIPO | 0.80 |
| 4 | 832.00 | 1.00 | 1.20 | 0.83 | SI EL INMUEBLE VALUADO SE ENCUENTRA EN UNA CERRADA AL COMPARABLE SE LE APLICA UN FACTOR DE* | 0.83 |
| FUENTE: según lineamientos del procedimiento PT-TU INDAABIN DOF (2009) | | | | | | |
| FACTOR DE ZONA PARA ENFOQUE MERCADO (CONSTRUCCIONES) | | | | | | |
| COMPARABLE | SUP | FRENTES | Fzo | CARACTERISTICAS | | FACTOR A USAR |
| 1 | 112.06 | 1.00 | 1.00 | UN SOLO FRENTE A CALLE MODA DE LA ZONA | | 1.00 |
| 2 | 95.00 | 1.00 | 1.00 | NINGUN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA Y AL MENOS UNO A LA CALLE MODA | | 1.00 |
| 3 | 90.00 | 1.00 | 1.00 | AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA | | 1.05 |
| 4 | 100.00 | 1.00 | 1.00 | AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A LA CALLE MODA Y A UN PARQUE O PLAZA | | 1.10 |
| 5 | 100.00 | 1.00 | 1.00 | UN SOLO FRENTE O TODOS LOS FRENTES A CALLE INFERIOR A LA CALLE MODA | | 0.90 |
| FUENTE: Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Metodología) indican en la Regla Vigésimoséptima, inciso 5.2.1 | | | | | | |

| CALCULO DEL FACTOR DE UBICACIÓN | |
|--|--------|
| PARAMETROS | FACTOR |
| TERRENO CON UN SOLO FRENTE | 1.00 |
| TERRENO CON DOS FRENTES | 1.15 |
| TERRENO CON TRES FRENTES | 1.20 |
| TERRENO CLASIFICADO COMO CABECERA DE MANZANA O QUE TIENEN 4 FRENTES | 1.30 |
| TERRENO SIN FRENTE A CALLE (INTERIORES O CIEGOS) | 0.70 |
| FUENTE: (2009) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN PROCEDIMIENTO TECNICO PT-TU Y (2015) MARQUÉS | |
| NOTA: EN EL MANUAL DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, PARA PREDIOS CIEGOS O INTERIORES INDICA APLICAR UN DEMÉRITO DEL 50% DE SU VALOR DE ZONA. | |

FACTOR DE PROFUNDIDAD DE TERRENO

INSTRUCCIONES

Se aplicará su valor a 1 cuando su fondo del terreno sea menor o igual a 3 veces la medida de su frente

De este parámetro se afirma que este factor se aplica en los casos donde la relación Profundidad-Frente es mayor a 4 veces el factor de ajuste demérito-profundidad nunca podrá ser menor a 0.5

FORMULA FACTOR DE PROFUNDIDAD O FONDO

Fp = factor de profundidad o fondo

F = Frente del predio en estudio

P = Profundidad del predio

K = Coeficiente = 4

$$Fp = \sqrt{\left(\frac{F}{P}\right)^k}$$

VARIABLES VALOR

| | | | |
|-----|-------|---|-------|
| Fp | 1.265 | Para predios con fondos irregulares se tomara el promedio | |
| F | 10.00 | Fondo 1 | 9.00 |
| P | 25.00 | Fondo 2 | 11.90 |
| K | 4.00 | Promedio | 10.45 |
| F/P | 0.40 | | |
| *k | 1.60 | | |

| FACTOR DE SUPERFICIE PARA TERRENOS | | | | |
|------------------------------------|--------|------------|------|------|
| COMPARABLE | SUP | PRECIO | RLm | F.Su |
| 1.00 | 263.00 | \$5,001.90 | 1.66 | 1.00 |
| 2.00 | 511.00 | \$8,414.87 | 3.23 | 0.96 |
| 3.00 | 575.00 | \$4,869.57 | 3.63 | 0.96 |
| 4.00 | 832.00 | \$5,039.66 | 5.25 | 0.92 |

| Factor de superficie parametros | | |
|---------------------------------|-------|------|
| | RLm | Fsu |
| hasta | 2 | 1 |
| 2.1 | 3 | 0.98 |
| 3.1 | 4 | 0.96 |
| 4.1 | 5 | 0.94 |
| 5.1 | 6 | 0.92 |
| 6.1 | 7 | 0.9 |
| 7.1 | 8 | 0.88 |
| 8.1 | 9 | 0.86 |
| 9.1 | 10 | 0.84 |
| 10.1 | 11 | 0.82 |
| 11.1 | 12 | 0.8 |
| 12.1 | 13 | 0.78 |
| 13.1 | 14 | 0.76 |
| 17.1 | 15 | 0.74 |
| 15.1 | 16 | 0.72 |
| 16.1 | 17 | 0.7 |
| 17.1 | 18 | 0.68 |
| 18.1 | 19 | 0.66 |
| 19.1 | 20 | 0.64 |
| 20.1 | y mas | 0.62 |

$$RLt = \frac{SLo}{SLt}$$

RLt = Relación con el lote tipo

SLo = Superficie del lote que se está Valuando

SLt = Superficie del lote tipo

| CALCULO DEL FACTOR DE EDAD CONSTRUCCIONES | | | | |
|---|-------|-----|------|-----------------|
| COMPARABLE | TIPO | VUT | EDAD | FE _d |
| 1 | MEDIO | 70 | 20 | 0.74 |
| 2 | MEDIO | 70 | 25 | 0.68 |
| 3 | MEDIO | 70 | 25 | 0.68 |
| 4 | MEDIO | 70 | 20 | 0.74 |
| 5 | MEDIO | 70 | 30 | 0.61 |
| 6 | 0 | 70 | 0 | 1.00 |

Factor de base para estimar el demerito por edad en las construcciones

| Formula Empleada | |
|---|--|
| ((0.1* vida útil) + (0.9 * (vida útil-edad)))/vida útil | |
| Tipo de Inmueble | Vida Útil Total o Vida Útil Probable en años |
| Mínima o Precaria | 40 |
| Económica | 60 |
| Interes social | 60 |
| Medio | 70 |
| Semilujo | 70 |
| Residencial | 80 |
| Residencial Plus | 80 |

Nota: estos parametros pueden ser cambiados según la normatividad vigente en el estado o municipio en que se localice el sujeto a evaluar; cumpliendo así con la Norma y

| FACTOR DE CONSERVACION | | Estado de Conservación | Puntuacion |
|------------------------|-----------------|---|------------|
| COMPARABLE | FC _o | NUEVO | 1.00 |
| 1.00 | 0.90 | MUY BUENO | 0.95 |
| 2.00 | 0.90 | BUENO | 0.90 |
| 3.00 | 0.90 | REGULAR | 0.85 |
| 4.00 | 0.95 | MALO | 0.80 |
| 5.00 | 0.95 | Nota: Las puntuaciones se aplicaran con base a lo observado en la visita según el estado de conservación actual | |
| 6.00 | | | |

CALCULO DEL FACTOR DE INTENSIDAD DE CONSTRUCCION SEGÚN SHF

| Concepto | Significado | Comp 1 | Comp 2 | Comp 3 | Comp 4 | Comp 5 |
|----------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Fic | Factor de Intensidad construccion | 1.06 | 1.13 | 0.98 | 1.18 | 1.17 |
| | formula Vua | \$1,467,642.90 | \$1,704,838.25 | \$1,618,501.13 | \$1,533,321.48 | \$1,583,321.48 |
| VUa | Valor Unitario Ajustado | \$13,096.94 | \$17,945.67 | \$17,983.35 | \$15,333.21 | \$15,833.21 |
| VU | Valor Unitario directo | \$12,406.03 | \$15,892.34 | \$18,358.36 | \$13,000.00 | \$13,500.00 |
| Pp | Precio Oferta Publicado | \$1,390,220.00 | \$1,509,772.69 | \$1,652,252.00 | \$1,300,000.00 | \$1,350,000.00 |
| STc | Sup Terreno Comparable | 176.00 | 120.00 | 163.00 | 120.00 | 120.00 |
| SCc | Sup Construccion Comp | 112.06 | 95.00 | 90.00 | 100.00 | 100.00 |
| STiv | Sup Terreno inmueble valuado | 158.44 | 158.44 | 158.44 | 158.44 | 158.44 |
| SCiv | Sup Construccion Inmb valuado | 91.77 | 91.77 | 91.77 | 91.77 | 91.77 |
| VUS | Valor Unitario de Suelo en zona (Valor de terreno M2) | \$4,431.64 | \$4,431.64 | \$4,431.64 | \$4,431.64 | \$4,431.64 |

5.2.1 Factor por intensidad de construcción (Fic): Se aplicará cuando la información correspondiente a las superficies de los Comparables sea consistente y permita disminuir la diferencia entre el valor unitario máximo y mínimo. Podrá emplearse únicamente para el tipo de inmueble "casa habitación", de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Fic = \frac{VUa}{VU}$$

$$VUa = \frac{Pp + \left(\left(\frac{SCc}{\left(\frac{SCiv}{STiv} \right)} - STc \right) \cdot VUS \right)}{SCc}$$

$$VU = \frac{Pp}{SCc}$$

Donde:
 Fic = Factor por Intensidad de Construcción.
 VUa = Valor unitario ajustado.
 VU = Valor unitario directo
 Pp = Precio de oferta publicado.
 STc = Superficie de terreno comparable.
 SCc = Superficie de construcción comparable.
 STiv = Superficie de terreno del inmueble valuado.
 SCiv = Superficie de construcción del inmueble valuado.
 VUS = Valor unitario de suelo en la zona (resultado de la tabla de homologación de terrenos dentro del enfoque físico).

FUENTE: Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Metodología) indican en la Regla Vigésimoséptima,

| CALCULO DE TI | | | | |
|---|----------------------|---|--------|---|
| CETES (28 D) | 11.30% | https://www.banxico.org.mx/tipcamb/llevarTasasInteresAction.do?idioma=sp | | |
| Tf (INFLACION) | 4.66% | | | |
| FORMULA | 6.34% | | | |
| CALCULO DE Td (Tk) | | | | |
| Td= $\frac{1}{VUR}$ | $\frac{1.00}{30.00}$ | 3.33% | | |
| FORMULA DE TASA DE CAPITALIZACIÓN COMO SE USA EN SHF | | | | |
| TC=(Ti+Tk)(1+Tr) | | | | |
| TC= | Ti | Tk | Tr | |
| | 6.34% | 3.33% | 7.13% | CALCULO CON RIESGO PAIS |
| | 6.34% | 3.33% | 30.00% | CALCULO CON EL RANGO DEL 30% AL 40% COMO TASA DE RIESGO SEGÚN MANUAL SHF |
| TASA DE CAP | 10.37% | | | |
| TASA DE CAP | 12.58% | | | |
| CALCULO DE DEDUCCIONES | | | | |
| CONCEPTO | MONTO | MENSUAL | | |
| PREDIAL | \$800.00 /12 | 66.67 | | |
| AGUA | \$300.00 /2 | 150.00 | | |
| CALCULO DE VACIOS | 1.00 /12 | 481.0 | | |
| LUZ | \$380.00 /2 | 190.00 | | |
| MANTTO | \$4,000.00 /12 | 166.67 | | |

FORMATO DE CAMPO PARA AVALÚO:



Cel: 2225506865 psvmoran@hotmail.com

REALIZA VISITA: _____

SOLICITANTE: _____

FECHA DE INSPECCION: _____

| | |
|---|------------------------|
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: <input type="checkbox"/> CASA HABITACIÓN <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO <input type="checkbox"/> LOCAL <input type="checkbox"/> BODEGA <input type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> RESIDENCIA <input type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> PARCELA <input type="checkbox"/> PLAZA COMERCIAL <input type="checkbox"/> HOTEL <input type="checkbox"/> MOTEL <input type="checkbox"/> CASA DE CAMPO <input type="checkbox"/> INVERNADERO <input type="checkbox"/> OTRO: | |
| TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> EJIDAL BAJO EL RÉGIMEN: PRIVADO <input type="checkbox"/> RÉGIMEN EN CONDOMINIO <input type="checkbox"/> | |
| PROPIETARIO: _____ | |
| PROPOSITO DEL AVALÚO: <input type="checkbox"/> CATASTRAL <input type="checkbox"/> VALOR COMERCIAL <input type="checkbox"/> JUICIO SUCESORIO <input type="checkbox"/> JUICIO MERCANTIL <input type="checkbox"/> AVALÚO DE MEJORAS <input type="checkbox"/> OTRO: _____ | |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD: _____ | |
| SEGÚN CATASTRO: _____ | |
| SEGÚN VISITA DE CAMPO: _____ | |
| CUENTA PREDIAL: _____ | CLAVE CATASTRAL: _____ |

CARACTERÍSTICAS URBANAS

| | |
|---|---|
| CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> SEMIRESIDENCIAL <input type="checkbox"/> HABITACIONAL DE 2o ORDEN <input type="checkbox"/> HABITACIONAL DE 3er ORDEN <input type="checkbox"/> POPULAR <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> CAMPESTRE <input type="checkbox"/> RUSTICA <input type="checkbox"/> RUSTICA DE TEMPORAL <input type="checkbox"/> SUB URBANA | |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: <input type="checkbox"/> CASAS HAB. DE _____ NIVELES <input type="checkbox"/> LOCALES COMERCIALES <input type="checkbox"/> EDIFICIOS DE INTERES SOCIAL <input type="checkbox"/> NAVES INDUSTRIALES <input type="checkbox"/> AUTOCONSTRUCCIONES DE _____ NIVELES <input type="checkbox"/> NINGUNA | |
| SATURACION DE LA ZONA: _____ | |
| DENSIDAD DE POBLACIÓN: <input type="checkbox"/> DENSA <input type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> ESCASA <input type="checkbox"/> NULA | |
| ESTRATO SOCIOECONÓMICO: <input type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BAJO | |
| CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: <input type="checkbox"/> ALTA PRODUCIDA POR VEHICULOS AUTOMOTORES <input type="checkbox"/> MODERADA SÓLO TRANSITO LOCAL <input type="checkbox"/> BAJA, TRANSITO ESPORÁDICO | |
| USO DE SUELO DEL SUJETO : <input type="checkbox"/> HABITACIONAL <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> DE SIEMBRA <input type="checkbox"/> | |
| VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS: _____ | |
| VÍAS DE ACCESO SECUNDARIAS: _____ | |
| SERVICIOS PÚBLICOS | <input type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> RED ELECTRICA <input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA <input type="checkbox"/> PAVIMENTO <input type="checkbox"/> BANQUETAS <input type="checkbox"/> ADOQUIN <input type="checkbox"/> TERRACERIA <input type="checkbox"/> DRENAJE <input type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input type="checkbox"/> RECOLECCIÓN DE BASURA <input type="checkbox"/> VIGILANCIA <input type="checkbox"/> TRANSPORTE URBANO |
| EQUIPAMIENTO URBANO: | <input type="checkbox"/> NOMENCLATURA <input type="checkbox"/> SEÑALIZACIÓN <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO <input type="checkbox"/> ESCUELAS <input type="checkbox"/> HOSPITALES <input type="checkbox"/> CENTROS COMERCIALES <input type="checkbox"/> IGLESIAS <input type="checkbox"/> NEGOCIOS EN PEQUEÑO <input type="checkbox"/> PARQUE PÚBLICO <input type="checkbox"/> ÁREAS VERDES |

TERRENO

| | |
|---|--|
| SU FRENTE MIDE : _____ | |
| SU FRENTE ESTA ORIENTADO AL : _____ | |
| SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA : | MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: <input type="checkbox"/> ESCRITURA <input type="checkbox"/> MINUTA <input type="checkbox"/> TITULO DE PROPIEDAD <input type="checkbox"/> LEVANTAMIENTO <input type="checkbox"/> OTRO: _____ |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

CROQUIS :



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN: _____

| TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN : <input type="checkbox"/> TERRENO PLANO <input type="checkbox"/> TERRENO PENDIENTE +/- _____% LOTE DE TIPO <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR | | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------------|---------|---|------|--|---------------|
| CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS : <input type="checkbox"/> URBANA <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> BOSCOSA <input type="checkbox"/> CAMPESTRE <input type="checkbox"/> MIRADOR | | | | SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES: | | | |
| DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE: | | | | | | | |
| NUMERO DE NIVELES: _____ DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE: | | | | | | | |
| TIPO | CALIDAD | EDO. DE CONSERVACIÓN | | | EDAD | CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO REGULAR O DEFICIENTE | SUPERFICIE M2 |
| | | BUENO | REGULAR | MALO | AÑOS | | |
| ANTIGUO | SUPERIOR/BUENO | | | | | | |
| | MEDIO | | | | | | |
| | ECONÓMICO | | | | | | |
| MODERNO HABITACIONAL | LUJO Y SUPERIOR | | | | | | |
| | MEDIA/BUENO | | | | | | |
| | ECON. INTERES SOCIAL | | | | | | |
| COMERCIAL | PRECARIA/ AUTOCONSTRUCCIÓN | | | | | | |
| | HASTA 5/N BUENO | | | | | | |
| | HASTA 5/N ECONÓMICO | | | | | | |
| INDUSTRIAL | MÁS 5/N | | | | | | |
| | SUPERIOR/BUENO | | | | | | |
| | ECONÓMICO | | | | | | |
| COBERTIZO | ECONÓMICO/BUENO | | | | | | |
| | BAJO/ECONÓMICO | | | | | | |
| EXISTE CONSTRUCCIÓN RUINOSA | | SI | | NO | | | |
| UNIDAD O UNIDADES RENTABLES: | | | | CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> DEFICIENTE <input type="checkbox"/> | | | |
| ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y OBRA NEGRA: | | | | | | | |
| CIMENTOS: <input type="checkbox"/> PIEDRA BRAZA <input type="checkbox"/> PEDACERIA DE PIEDRA MIXTA <input type="checkbox"/> ZAPATAS <input type="checkbox"/> PLANTILLA <input type="checkbox"/> OTRO: | | | | ESTRUCTURAS: <input type="checkbox"/> DALAS Y CASTILLOS MUROS DE CARGA <input type="checkbox"/> TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO | | | |
| MUROS: <input type="checkbox"/> TABIQUE ROJO COMÚN <input type="checkbox"/> BLOCK <input type="checkbox"/> DECORBLOCK <input type="checkbox"/> PIEDRA <input type="checkbox"/> PEDACERIA PIEDRA Y JALNENE <input type="checkbox"/> ADOBE <input type="checkbox"/> CONCRETO | | | | ENTREPISOS: <input type="checkbox"/> LOSA DE CONCRETO ARMADO <input type="checkbox"/> DE VIGUETA Y BOVEDILLA <input type="checkbox"/> DE VIGUETA Y CASETON <input type="checkbox"/> LOSA ACERO | | | |
| TECHOS: <input type="checkbox"/> LOSA DE CONCRETO ARMADO <input type="checkbox"/> DE VIGUETA Y BOVEDILLA | | | | AZOTEAS: <input type="checkbox"/> ENLADRILLADAS <input type="checkbox"/> LECHADEADAS <input type="checkbox"/> IMPERMEABILIZADAS | | | |
| BARDAS: <input type="checkbox"/> TABIQUE ROJO COMÚN <input type="checkbox"/> BLOCK COMÚN <input type="checkbox"/> BLOCK MACIZO <input type="checkbox"/> DECORBLOCK <input type="checkbox"/> PIEDRA <input type="checkbox"/> PEDACERIA DE PIEDRA DE RIO, JALNENE Y TABIQUE (ANTIGUA) <input type="checkbox"/> ADOBE | | | | | | ML: | |
| REVESTIMIENTOS Y ACABADOS: | | | | | | | |
| APLANADOS EXTERIORES: <input type="checkbox"/> MEZCLA DE CAL <input type="checkbox"/> PASTA TEXTURIZADA | | | | APLANADOS INTERIORES: <input type="checkbox"/> DE YESO <input type="checkbox"/> YESO Y TIROL <input type="checkbox"/> PASTA TEXTURIZADA | | | |
| PLAFONES: <input type="checkbox"/> DE MEZCLA DE CAL <input type="checkbox"/> DE YESO PULIDO <input type="checkbox"/> DE YESO CON TIROL <input type="checkbox"/> PLAFÓN FALSO | | | | LAMBRINES: <input type="checkbox"/> DE AZULEJO <input type="checkbox"/> MOSAICO <input type="checkbox"/> CEMENTO PULIDO <input type="checkbox"/> CEMENTO | | | |
| PISOS: <input type="checkbox"/> DE LOSETA DE PASTA <input type="checkbox"/> DE LOSETA CERÁMICA <input type="checkbox"/> DE MÁRMOL <input type="checkbox"/> FIRME DE CONCRETO <input type="checkbox"/> LOSETA VINILICA <input type="checkbox"/> LAMINADO <input type="checkbox"/> DUELA | | | | ZOCLOS: <input type="checkbox"/> DE VINIL <input type="checkbox"/> DE CINTILLA CERÁMICA <input type="checkbox"/> DE MADERA <input type="checkbox"/> DE MÁRMOL | | | |
| ESCALERAS: <input type="checkbox"/> RAMPA DE CONCRETO ARMADO Y ESCALONES DE TABIQUE <input type="checkbox"/> DE ESTRUCTURA METÁLICA | | | | PINTURA: <input type="checkbox"/> VINILICA <input type="checkbox"/> ESMALTE <input type="checkbox"/> LAVABLE <input type="checkbox"/> OTRA: | | | |
| RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: <input type="checkbox"/> PASTA TEXTURIZADA <input type="checkbox"/> PALADIO <input type="checkbox"/> JALNENE <input type="checkbox"/> PIEDRA APARENTE <input type="checkbox"/> LOSETA <input type="checkbox"/> OTRO: | | | | CARPINTERIA: <input type="checkbox"/> TRIPLAY DE PINO <input type="checkbox"/> CEDRO <input type="checkbox"/> CAOBA <input type="checkbox"/> CAOBILLA | | | |
| INSTALACIONES HIDRAULICAS: <input type="checkbox"/> GALVANIZADO <input type="checkbox"/> COBRE <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> MANGUERA <input type="checkbox"/> TUBOPLUS | | | | SANITARIAS: <input type="checkbox"/> TUBO DE CEMENTO <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> OTRO: | | | |
| MUEBLES DE BAÑO Y ACCESORIOS: <input type="checkbox"/> WC DE PORCELANA DE BUENA CALIDAD <input type="checkbox"/> WC DE PORCELANA ECONOMICA <input type="checkbox"/> LAVABO ECONOMICO <input type="checkbox"/> VAPOR <input type="checkbox"/> LAVABO FLOTADO <input type="checkbox"/> LAVABO DE PEDESTAL <input type="checkbox"/> CANCEL DE ALUMINIO <input type="checkbox"/> CANCEL DE CRISTAL TEMPLADO <input type="checkbox"/> TINA DE HIDROMASAJE | | | | | | | |
| EQUIPO DE COCINA: <input type="checkbox"/> FREGADERO DE ACERO INOXIDABLE <input type="checkbox"/> COCINETA INTEGRAL <input type="checkbox"/> COCINA INTEGRAL NACIONAL <input type="checkbox"/> COCINA INTEGRAL IMPORTADA | | | | | | | |
| INSTALACIONES ELÉCTRICAS: <input type="checkbox"/> VISIBLES CON ALAMBRE DE COBRE DE ___ HILOS <input type="checkbox"/> OCULTAS CON ALAMBRE DE COBRE Y PROTEGIDAS POR POLIDUCTO | | | | | | | |
| PUERTAS Y VENTANERIA METÁLICA: <input type="checkbox"/> DE PERFIL TUBULAR <input type="checkbox"/> DE ÁNGULO <input type="checkbox"/> DE ALUMINIO NATURAL <input type="checkbox"/> DE ALUMINIO ANODIZADO COLOR: <input type="checkbox"/> FORJA <input type="checkbox"/> CORTINA METÁLICA ENROLLABLE <input type="checkbox"/> OTRO: | | | | | | | |
| VIDRIERIA: <input type="checkbox"/> CRISTAL SENCILLO <input type="checkbox"/> CRISTAL MEDIO DOBLE (6mm) <input type="checkbox"/> FILTRASOL <input type="checkbox"/> REFLECTASOL <input type="checkbox"/> BRONCE <input type="checkbox"/> OPACO <input type="checkbox"/> TEMPLADO <input type="checkbox"/> TINTEX <input type="checkbox"/> ESMERILADO | | | | | | | |
| CERRAJERIA: <input type="checkbox"/> ECONOMICA TIPO POMO <input type="checkbox"/> DE MEDIANA CALIDAD <input type="checkbox"/> DE BUENA CALIDAD <input type="checkbox"/> OTRA: | | | | | | | |
| FACHADAS: <input type="checkbox"/> DE MEZCLA DE CAL Y PINTURA <input type="checkbox"/> DE PASTA TEXTURIZADA <input type="checkbox"/> PIEDRA APARENTE <input type="checkbox"/> JALNENE <input type="checkbox"/> AZULEJO <input type="checkbox"/> TEJA DE BARRO <input type="checkbox"/> TEJA APARENTE <input type="checkbox"/> MARMOLINA <input type="checkbox"/> PIEDRA ARQUEOLÓGICA <input type="checkbox"/> OTRA: | | | | | | | |
| INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> CISTERNA DE _____ M3. <input type="checkbox"/> TANQUE ESTACIONARIO <input type="checkbox"/> PORTON ELECTRICO <input type="checkbox"/> VIDEO PORTERO <input type="checkbox"/> SISTEMA DE ALARMA <input type="checkbox"/> SISTEMA DE AUDIO <input type="checkbox"/> ALBERCA DE _____ M3 <input type="checkbox"/> HIDRONEUMATICO <input type="checkbox"/> CALENTADOR DE PASO <input type="checkbox"/> CALEFACCIÓN <input type="checkbox"/> COCINA INTEGRAL <input type="checkbox"/> BARDAS <input type="checkbox"/> CERCA ELÉCTRICA <input type="checkbox"/> MINISPLIT <input type="checkbox"/> VIDEOVIGILANCIA CON ___ CÁMARAS <input type="checkbox"/> PATIOS Y ANDADORES _____ M2 <input type="checkbox"/> JARDINES _____ M2 | | | | | | | |
| OBSERVACIONES: | | | | | | | |